L10

Anlage 10

Landkreis Schwäbisch Gmünd Landratsamt 21

Genehmigt – Blau
Schwäbisch Gmünd, den 31. 1. 1964
Landratsamt:
In Vertretung
Regierungsrat

Textteil

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Buls-Spagen" in Durlach

In Ergänzung zu dem massgebenden Lageplan des Staatl. Vermessungsamts Schwäb. Gmünd vom 4. 8. 1963, zu den Planfarben und Planeinschrieben wird gemäss § 9 (1) BbauG festgesetzt:

§ 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist im Lageplan vom 4. 8. 1963 durch eine violette Umrandung gekennzeichnet.

§ 2 Bebauung

(1) Das gesamte Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA), in dem nur Gebäude erstellt werden dürfen, welche vorwiegend zum Wohnen bestimmt sind.
(2) Ausnahmen im Sinne von (3) des § 4 Baunutzungs-VO, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckungdes täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, können zugelassen werden.
(3) Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise.
(4) Die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude ist aus den Einzeichnungen und Einschrieben im Lageplan des Staatl. Vermessungsamts Schwäb. Gmünd vom 4.8.1963 und den dazu gehörenden Länge- u. Querschnitten zu entnehmen.
(5) Geplante Gebäude haben sich bereits erstellten Gebäuden in Form und Grösse weitgehendst anzupassen und müssen sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.

§ 3 Gebäudegrösse

(1) Die Grundflächenzahl für das gesamte Baugebiet beträgt GRZ = 0.3.
(2) Die Grundrissform der Gebäude soll als lang gestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis Giebel zur Traufe zwischen 4 : 5 und 1 :2 ausgeführt werden.
(3) Die Frontlänge darf bei allen Gebäuden nicht unter 10.0 m, die Giebelbreite nicht unter 8.0 m liegen. Ausserdem darf die Giebelbreite von 10.0 m bei allen Gebäuden nicht überschritten werden.

§ 4 Nebengebäude

(1) Nebengebäude, wie Garagen, Einstellplätze, Geschirrhütten usw. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen nicht zugelassen. Dieselben sind in den hierfür ausgewiesenen Bauflächen unter Berücksichtigung des bereits erstellten oder noch zu erstellenden Nebengebäudes auf dem Nachbargrundstück zu planen.
(2) Die Stellung und Lage von Garagen, Nebengebäuden usw. ist, sofern sie nicht gleichzeitig mit dem Hauptgebäude erstellt werden, in ihren Umrissen in den Planunterlagen bei der Baueingabe anzugeben.
(3) Für jede zu erstellende Wohnung (auch noch nicht ausgebaute) ist an der öffentlichen Verkehrsfläche wenigstens ein Stellplatz für 1 Kraftfahrzeug, soweit dieser nicht schon bei einer geplanten Garage vorgesehen ist, herzustellen. Die Stellplätze sind in den Planunterlagen der Baueingabe einzutragen.
(4) Stellplätze müssen an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und dürfen durch Einfriedigungen nicht behindert werden.

§ 5 Gebäudeabstände

(1) Die seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude müssen bei Traufstellung zur Strasse wenigstens 3.0 m betragen. Bei Giebelstellung zur Strasse kann durch die Baugenehmigungsbehörde das vorgenannte Mass auf das Doppelte erhöht werden.

(2) Nebengebäude, wie in § 3 angeführt, können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 d. BauO in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze zugelassen werden.

§ 6 Dachform und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei einstockiger Bebauung 30 - 35 ° bzw. 48 °
bei zweistockiger Bebauung 30 - 35 °
betragen muss.
(2) Dachaufbauten sind nur bei den einstockigen Gebäuden mit 48 ° Dachneigung und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis an den Hausgrund vorgesetzt werden und müssen von den Giebelseiten wenigstens 2.00 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Dachaufbauten darf von Dachhaut zu Dachhaut gemessen nicht mehr als 1.20 m betragen.
(3) Der Einbau von selbständigen Wohnungen im Dachraum ist bei zweigeschossiger Bauweise und bei eingeschossiger Bauweise mit 30 - 35 ° Dachneigung nicht zulässig. Der Einbau von einzelnen Räumen an den Giebelseiten kann zugelassen werden, wenn noch genügend Nebenraum für die Wohnungen verbleibt (s. § 85 VVzBO)

§ 7 Gebäudehöhe

(1) Für die zulässige Zahl der Stockwerke ist der Einschrieb im Lageplan vom 4.8.1963 massgebend.
(2) Die Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne gemessen darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3.50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden höchstens 6.0 m betragen.
(3) Geländeauffüllungen oder Abgrabungen dürfen am vorhandenen Gelände nur bis höchstens 50 cm und nur insoweit durchgeführt werden, als sie die Geländeverhältnisse zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.
(4) Kniestöcke sind zugelassen, soweit sie die maximalen Traufhöhen in Abs. 2 nicht überschreiten:
bei eingeschossigen Gebäuden mit 30 - 35 ° DN bis 0.50 m,
bei eingeschossigen Gebäuden mit ca. 48 ° DN bis 0.70 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0.25 m,
jeweils gemessen bis Oberkante Sparrenschwelle.
(5) Die Sockelhöhen für die einzelnen Gebäude sind aus dem Kanalisationsplan für dieses Gebiet, aufgestellt vom Ing.Büro Schendera, Schwäb. Gmünd, zu entnehmen.

§ 8 Gebäudegestaltung

(1) Bei der Oberflächenbehandlung der Aussenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) sind auffallende Strukturen und Farbgebung zu vermeiden.
(2) Sockel und Untergeschosswände sind, soweit über dem Gelände sichtbar, mind. 5 cm zurückzusetzen und möglichst mit einder dunklen Farbe zu tönen.
(3) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Ziegel zu verwenden. Bei Nebengebäuden kann die Verwendung von Wellasbestzementplatten zugelassen werden. In jedem Fall ist jedoch engebiertes Material zu verwenden.

§ 9 Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen

Strassen und Wegen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter bis zu 20 cm hohen Rabattsteinen oder Sockelmauern (keine farbigen Kunststeine) hergestellt werden.

(2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1.20 m betragen. Wenn die Geländeverhältnisse es erfordern, können im Einzelfall höhere Sockelmauern zugelassen werden.

(3) Sofern durchgehende Sockelmauern erstellt werden, ist hierfür eine besondere Bauerlaubnis (Art. 100 Abs. 4 d.BauO) erforderlich.

§ 10 Planunterlagen

(1) Mit den Planunterlagen, die zur Erlangung der Baugenehmigung eingereicht werden, ist ein Geländeschnitt des Vermessungsamts oder eines öffentlich bestellten Geometers vorzulegen. Aus diesem muss das natürliche und künftige Gelände, die Strassen und Kanalhöhen, sowie das geplante Bauwesen (EG.-Fussbodenhöhe), bezogen auf NN, ersichtlich sein. Bei stark abfallendem Gelände zu den seitlichen Nachbargrundstücken ist auch noch ein Längsschnitt mit den erforderlichen Höhenangaben sowie Strassenhöhe, Sockel-, Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude beizufügen.

(2) Für die Gemeinde ist eine massstabsgerechte und mit allen Einzelmassen versehene Lageskizze beizufügen, aus der

a) die Führung des Hausanschlusses der Wasserleitung von der Versorgungsleitung bis zum Gebäude, die Angabe des Werkstoffes und der Querschnitte, sowie
b) die Führung des Hausanschlusses der Abwasserleitung vom Gebäude bis zur öffentlichen Kanalisation mit Querschnitt und Gefällsverhältnissen

ersichtlich sind.

Durlangen 20. Nov. 1963

Bürgermeister

Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG

Grenze des Plangebiets § 9 (5) BBauG

Das gesamte Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausnahmen i.S.v. (3) der §§ 3 und 4 BauNVO sind zugelassen

Art der baulichen Nutzung gem. Bau NVO, erster Abschnitt

z.B. (1) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Grundflächenzahl GRZ =0,3

Offene Bauweise

Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. (z.B. Garagen, Einstellplätze, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen)

Legende

Baulinie (zwingend)

Baugrenze (nicht zwingend)

Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 3)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot)

Öffentliche Grünflächen (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 8)

Festgestellt durch Beschluß des Gemeinderats vom 30. 8. 1963
10. 1. 1964

Durlangen, den 1. 10. 1963
17. 1. 1964

Bürgermeister

Gemeinde Durlangen * Kreis Schwäb. Gmünd *

Gefertigt
Schwäb. Gmünd, den 4. 8. 1963
Staatl. Vermessungsamt

Regierungsvermessungsrat