

Textteil des Bebauungsplans
zum Bebauungsplan



Genehmigt - Blatt
Gmünd, den 10. V. 1962
Landratsamt:

für das Gebiet "Aucht" und "Schirmstein" VII
In Vertretung
Regierungsrat

(Maßgebender Lageplan vom 9.1.1962)

§ 1 Art und Stellung der Gebäude.

(1) In dem Baugebiet dürfen, abgesehen von kleineren Nebengebäuden, nur Gebäude erstellt werden, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erstellung von landwirtschaftlichen Gebäuden und gewerblichen Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren sind, kann zugelassen werden.

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 9.1.1962 und im Bebauungsvorschlag des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 24.5.1961 als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten.

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei einstockiger Bebauung 48°
bei zweistöckiger " 35°
bei Landhäusern 25 bis 30°
betragen muß.

(2) Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden mit 48° Dachneigung und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2 m Abstand halten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

(3) Der Einbau von selbständigen Wohnungen im Dachraum der Landhäuser ist nicht zulässig. Der Einbau einzelner Zimmer im Dachraum an der Giebelseite kann zugelassen werden, wenn noch genügend Nebenraum für die einzelnen Wohnungen verbleibt.

§ 3 Abstände und Nebengebäude.

- (1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2,00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentumsgrenzen muß mindestens 6 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muß der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4 m, die Summe der seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände sovielfach 6 m betragen, wie Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden.
- (2) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur Straße gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 4 m und der Summe der seitlichen Abstände bis zu 10 m verlangen.
- (3) Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe können als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 BauO. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze zugelassen werden. Ist mit der späteren Errichtung derartiger Nebengebäude zu rechnen, so ist ihre voraussichtliche Stellung und Form in den Baugesuchsplänen der Hauptgebäude wenigstens im Umriss anzugeben. Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist ein derartiger Bau auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.
- (4) Garagen sind innerhalb des Baustreifens mit davorliegendem Abstellplatz (auf eigenem Grundstück) von mindestens 4,5 m Tiefe zu erstellen.

§ 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen.

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 10 m, Landhäuser jedoch mindestens ¹³⁻ 14 m Frontlänge an der Straße haben und im Grundriß ein langgestrecktes Rechteck bilden. Die Gebäudebreite muß bei allen Gebäuden mindestens 8 m betragen.

§ 5 Stockwerkszahl und Gebäudehöhe.

- (1) Für die zulässige Anzahl der Stockwerke ist der Einschrieb im Ortsbauplan vom 9.1.1962 maßgebend.
- (2) Die Gebäudehöhen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Dachrinne gemessen dürfen bei
 - a) den Landhäusern nördlich der Straße B, sowie nördlich und südlich der Straße A höchstens 4,00 m betragen; das Gelände ist jedoch noch soweit aufzufüllen, daß die fertige Traufhöhe nirgends mehr als 3,5 m beträgt,
 - b) den Landhäusern westlich der Straße C bergseitig höchstens 3,5 m, talseitig höchstens 5,5 m betragen,
 - c) einstockigen Gebäuden höchstens 4,5 m betragen; außerdem ist das Gelände soweit aufzufüllen, daß die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4 m beträgt,
 - d) zweistöckigen Gebäuden höchstens 6,5 m betragen; außerdem ist das Gelände soweit aufzufüllen, und die Auffüllung zu verziehen, daß die Gebäudehöhe nirgends mehr als 6,0 m beträgt.
- (3) Kniestöcke sind nur bei Landhäusern und einstockigen Gebäuden, soweit die maximalen Traufhöhen nicht überschritten werden, zulässig. Bei ^{zwei} ~~einstöckigen~~ Gebäuden sind Kniestöcke n i c h t zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf bei einstöckigen Gebäuden einschließlich Dachpfette höchstens 0,70 m, bei Landhäusern höchstens 0,50 m betragen.
- (4) Die Sockelhöhen für die einzelnen Gebäude sind aus dem Kanalisationsplan für dieses Gebiet, gefertigt vom Ingenieurbüro Fischer in Schorndorf, zu entnehmen. Die Einleitung der Abwässer ist im Einzelfall besonders bei den Gebäuden, die talseitig der Straßen liegen, zu prüfen.

§ 6 Gestaltung.

- (1) Die Unterschosse sämtlicher Gebäude sind von den Obergeschossen sichtbar und um mindestens 3 cm abzusetzen.
- (2) Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu überschlemmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Das abgesetzte Untergeschoß ist möglichst mit einer dunklen Farbe zu tönen.
- (3) Für die Dacheindeckung sind engobiierte Biberschwänze oder Falzpfannen zu verwenden. Wellenasbest-Zementplatten sind möglichst nicht zu verwenden. In jedem Fall ist jedoch engobiertes Material zu verwenden.

§ 7 Einfriedigungen.

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune oder als Hecken aus bodenbeständigen Sträuchern hinter bis zu 20 cm hohen Rabattsteinen oder Sockelmauern (keine farbigen Kunststeine) hergestellt werden.

Eisen- oder Wellengittersäune sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, daß auf derselben Straßenseite wenigstens 3 aneinander grenzende Baugrundstücke mit der gleichen Zaunart eingefriedigt werden. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Wenn die Geländeverhältnisse es erfordern, können im Einzelfall höhere Sockelmauern zugelassen werden.