

Textteil für das Gebiet " GroßMittelwiese - Bühl " zum Bebauungsplan vom 8.5.1963, gefertigt durch das Staatliche Vermessungsamt Schw.Gmünd

In Ergänzung zu dem maßgebenden Lageplan des Staatlichen Vermessungsamts Schwäbisch Gmünd vom 8.5.1963, zu den Planfarben und zu den Planeinschriften wird gemäß § 9 Abs.1 BBauG festgesetzt:

### § 1 Bebauung

- (1) Das gesamte Baugebiet ist " Allgemeines Wohngebiet (WA) " in dem nur Gebäude erstellt werden dürfen, welche vorwiegend zum Wohnen bestimmt sind. Nichtstörende Gewerbebetriebe gem. § 4 BNV sind zugelassen.
- (2) Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise
- (3) Die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude ist aus den Zeichnungen und Einschriften im Lageplan des Staatl.Vermessungsamts Schwäbisch Gmünd vom 8.5.1963 und den dazu gehörenden Längs- und Querschnitten zu entnehmen.
- (4) Geplante Gebäude haben sich bereits erstellten Gebäuden in Form und Größe weitgehend anzupassen, und müssen sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.

### § 2 Gebäudegröße

- (1) Die Grundflächenzahl für das gesamte Baugebiet beträgt GRZ = 0,30 ausgenommen die für Reihenhausbebauung vorgesehenen Grundstücke, für welche die GRZ 0,4 gilt.
- (2) Die Grundrißform der Gebäude ist als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis Giebel zur Traufe zwischen 4 : 5 und 1 : 2 auszuführen.
- (3) Die Frontlänge darf bei allen Gebäuden nicht unter 10,0 m liegen.

### § 3 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 ~~XX~~ 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 Verkehrsfläche wenigstens ein Abstellplatz für 1 Kraftfahrzeug herzustellen, soweit dieser nicht schon bei einer geplanten Garage vorgesehen ist. Die Abstellplätze sind in den Planunterlagen der Baueingabe einzutragen.

#### § 4 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 BO in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgrenze zugelassen werden.

#### § 5 Dachform und Aufbauten

- (1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei eingeschossigen Gebäuden ca. 35 Grad und bei zweigeschossigen Gebäuden ca. 30 Grad betragen muß.
- (2) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### § 6 Gebäudehöhe

- (1) Für die zulässige Zahl der Stockwerke ist der Einschrieb im Lageplan vom 8.5.1963 maßgebend.
- (2) Die Gebäudehöhen vom fertigen Gelände bis Oberkante Dachrinne gemessen darf höchstens 4 m bei eingeschossiger Bauweise und höchstens 6 m bei zweigeschossiger Bauweise betragen.
- (3) Geländeauffüllungen und Abgrabungen dürfen am vorhandenen Gelände nur bis höchstens 0,50 m und nur insoweit durchgeführt werden, als sie die Geländebeziehungen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.
- (4) Kniestücke sind bis 0,70 m , gemessen bis Oberkante Sparrenschwelle, und soweit sie die maximale Traufhöhe in Absatz 2 nicht überschreiten, zugelassen.

- (5) Die Sockelhöhen für die einzelnen Gebäude sind aus dem Kanalisationsplan für dieses Baugebiet im Einvernehmen mit der Kreisbaumeisterstelle festzulegen.

### § 7 Gebäudegestaltung

- (1) Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten ( Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung usw.) sind auffallende Strukturen und Farbgebungen zu vermeiden.
- (2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Ziegel zu verwenden. Bei Nebengebäuden kann die Verwendung von Wellasbestzementplatten zugelassen werden. In jedem Fall ist jedoch engobiertes Material vorgeschrieben.

### § 8 Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen 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~~<sup>cm</sup> hohen Rabattsteinen oder Sockelmauern ( keine farbigen Kunststeine ) hergestellt werden.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht überschreiten. 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 BauO ) erforderlich.

### § 9 Erschliessung

- (1) Die häuslichen Abwässer sind der Ortskanalisation zuzuführen.

### § 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 Längenschnitt mit den erforderlichen Höhenangaben, sowie Straßenhöhe, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe der Nachbargebäude beizufügen.

- (2) Für die Gemeinde ist eine maßstabgerechte 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 von der öffentlichen Kanalisation bis zum Gebäude mit Querschnitt und Gefällsverhältnissen ersichtlich sind.