

G e m e i n d e F i c h t e n b e r g

Textteil des Bebauungsplans

K e l l e r f e l d II§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Baugebiet ist reines Wohngebiet im Sinne § 3 der Bau-nutzungsverordnung.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl	Geschossflächen- zahl
Bei einem Vollgeschoß	0,3	0,4
Bei zwei Vollgeschossen	0,3	0,6

(3) Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt

- | | |
|---|------------------|
| a) bei einstockiger Bebauung auf | 1 (zwingend) |
| b) bei ein- bis eineinhalbstockiger Be-
bauung auf | 2 (Höchstgrenze) |
| c) bei zweistöckiger Bebauung auf | 2 (zwingend) |

§ 1a Stellung der Gebäude

Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude gelten die Einzeich-nungen und Einschriebe in dem Lageplan des Vermessungsamts Backnang Nebenstelle Gaildorf vom 17.9.1962 mit der Änderung vom 11.4.1963.

§ 2 Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung

bei 1 stockiger Bebauung etwa $20 - 35^{\circ}$,
bei 1 - 1 $\frac{1}{2}$ stockiger Bebauung etwa $45 - 48^{\circ}$ und
bei 2 stockiger Bebauung etwa $30 - 35^{\circ}$
betragen muß.

(2) Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden mit einer Dachneigung von $45-48^{\circ}$ zugelassen. Bei allen übrigen Gebäuden dürfen Dachaufbauten nicht angebracht werden. Die Dachaufbauten dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen; bei einstockigen Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.

§ 3 Abstände und Nebengebäude

(1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2 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 sovielmals 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 Gebäuelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 10 m Frontlänge an der Straße haben und im Grundriß ein langgestrecktes Rechteck bilden. Abweichend von § 3 Abs. 1 sind Gebäudegruppen (Doppel- oder Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 30 m gestattet, sofern sie äußerlich einheitlich gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden; sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmaße als ein Gebäude.

§ 5 Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

(1) Die Gebäudehöhe, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf bei einstockigen Gebäuden einschl. Kniestock (Abs. 2) höchstens 4,50 m, bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 6,50 m betragen. Außerdem soll das Gelände soweit aufgefüllt und die Auffüllung so verzogen werden, daß die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4 m bzw. 6 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Maße in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

(2) Kniestöcke sind bei einstockiger Bebauung bis zu einer Höhe von 70 cm und bei zweistöckiger Bebauung bis zu einer Höhe von 37 cm jeweils gemessen bis Oberkante Kniestockspfette zulässig.

(3) Für die zulässige Anzahl der Stockwerke ist der Einscrieb im Lageplan vom 31. Mai 1961 maßgebend.

§ 6 Gestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind Biberschwänze oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben.

§ 7 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollten, soweit es das Gelände zuläßt, als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter oder auf etwa 10 cm hohen Steineinfassungen bzw. niederen Sockelmauern hergestellt werden. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Straße grenzenden Grundstücksseiten, ist unzulässig.

*Bebauungsplan "Kellerfeld II" mit
Anfügung von heute genehmigt.*

Fichtenberg, 5.11.1963

Bürgermeisteramt

Müller

Bachmann, den 23. Sept. 1963

Ratnatsamt

*Im Auftrage: v. a. Schuppert
v. a. Schuppert*