

Kreis: Aalen
Gemeinde: Schlossberg
Markung: Schlossberg

Lageplan zum Bebauungsplan "Am Beiberg"

Textteil

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird gemäss § 9 des BBauG. festgesetzt:

- A) Art der baulichen Nutzung (gemäss Baunutzungsverordnung 1.Abschnitt)
Kleinsiedlungsgebiet (WS.)
Allgemein zulässig sind die in § 2 Abs. 3 Ziff 1 u. 4 ausnahmsweise zugelassenen Wohngebäude (2 Wohnungen) und nicht störende Handwerksbetriebe (z. B. mit familieneigenen Arbeitskräften betriebene Glaserien, Schreinereien, Malerwerkstätten usw.)
- B) Mass der baulichen Nutzung (gemäss Baunutzungsverordnung 2.Abschnitt)
1. 1-1 1/2-geschossige Bebauung; vom natürlichen Gelände bis zur Trauflinie sind 4.50 m einzuhalten (zwingend)
2. Die Grundflächenzahl für das umrandete Plangebiet beträgt bei 1-1 1/2-geschossiger Bauweise 0,2; die Geschossflächenzahl 0,2;
- C) Bauweise (gemäss Baunutzungsverordnung 3.Abschnitt)
Offen
- D) Stellung der Gebäude (BBauG. § 9 Abs. 1 Ziff. 1b)
Die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind massgebend
- E) Überbaubare Grundstücksflächen (Baunutzungsverordnung § 23)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 sind im Bauverbot nicht zugelassen. Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 25 qm und einer Gesamthöhe bis zu 3.00 m können durch die Baurechtsbehörde in besonderen Fällen im Bauverbot zugelassen werden.
Die Festsetzung im Abschnitt H ist zu beachten.
- F) Festsetzungen über Äussere Gestaltung (Gemäss 2. V.O. der Landesregierung vom 26.7.61 zur Durchführung der BBauO.)
1. Traufhöhe (vom fertigen Gelände bis OK. Dachrinne)
für 1-1 1/2-geschossige Bauweise max. 4.50 m
(Kniestöcke sind bei Einhaltung dieser Traufhöhe bis zu 0,75 m einschliesslich Sparrenschwelle zulässig)

2. Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei 1 - 1 1/2-geschossiger Bauweise ca. 45° betragen muss.

3. Dachaufbauten

sind nur bei einstöckigen Gebäuden 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 2.00 m Abstand erhalten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die Höhe des Dachlades über die Dachfläche darf einschliesslich Gesims an der Traufseite 1.20 m nicht übersteigen.

4. Oberflächenbehandlung der Aussenseiten

Bei der Oberflächenbehandlung der Aussenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung, Balkongeländer usw.) sind auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden.

G) Seitenabstände

Die seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude müssen bei Traufstellung von Gebäude zu Gebäude mindestens 6.00 m betragen. Bei Giebelstellung kann das vorgenannte Mass durch die Baurechtsbehörde verdoppelt werden.

H) Nebenanlagen

i. S. v. § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bis zu 25 qm Grundfläche und 3 m Gesamthöhe können als Anbauten oder freistehende Anlagen unter Beachtung des Art. 69 und 45 der BauO. in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentumsgränze zugelassen werden.

Eine solche Nebenanlage ist so zu gestalten, dass bei dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist eine derartige Anlage auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muss der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

Dachform

als Sattel- Pult- oder Flachdach

Dachdeckung

Ziegel- oder Wellasbestzementplatten (dunkel u. dauerhaft getönt)

I) Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Wegen sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen herzustellen. Die Verwendung von Eisen mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Strasse angrenzenden Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf nicht mehr als 1.20 m betragen.

Ist eine Einfriedigung auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muss sich die neue Einfriedigung bezüglich der Höhe und der Gestaltung an die bestehende Einfriedigung anpassen.