

Gemeinde: Spielberg

Kreis: Vaihingen/Enz

Textteil des Bebauungsplanes
für das Gebiet "Hinter den Gärten"

(Maßgebender Lageplan des Staatl. Vermessungsamts Mühlacker vom 22.8.1962)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 23.7.1960 (BGBl Nr.30 S. 341) werden nachfolgende Festsetzungen baulicher Art zum Bebauungsplan erlassen in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962.

§ 1 Art und Stellung der Gebäude

1. In dem Baugebiet dürfen ausser in dem besonders bezeichneten Grundstück-Flst. 263/1, 263/2 und 259 nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erstellung von kleineren Nebengebäuden und Garagen ist erlaubt (siehe § 3)
2. Gewerbliche Betriebe für den täglichen Bedarf, z.B. Bäckereien, Metzgereien und Ladengeschäfte können an geeigneten Stellen zugelassen werden. Der Bau von sonstigen gewerblichen Betriebsstätten, selbst wenn sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren wären, ist nur in dem nördlichen Teil obengenannter Flurstücke (s. besonderer Eintrag im Lageplan) zulässig.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 22.8.1962 als Richtlinien.
4. Die Art der baulichen Nutzung des Baugebiets ist ein Dorfgebiet (gemischte Bauflächen nach § 5 Baunutzungsverordnung)

§ 2 Dächer und Aufbauten

1. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächer zu versehen, deren Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Lageplan des Staatl. Vermessungsamts vom 22.8.1962

für 1 1/2stockige Gebäude ca 48°

für 2stockige Gebäude ca 28°

betragen muss.

2. Dachaufbauten sind nur bei 1stockigen 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 erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

§ 3 Abstände und Nebengebäude

1. Die Vorgebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 2,00 m erhalten. Die Summe der Abstände der Gebäude von den seitlichen Eigentums Grenzen muss mindestens 6 m betragen. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muss der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4 m sein.
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. Für das gesamte Baugebiet können Nebengebäude bis zu 25 qm Grundfläche und 4 m Gesamthöhe als Anbauten oder freistehende Gebäude unter Beachtung des Art. 69 BauO in einem der seitlichen Grenzabstände an der Eigentums Grenze errichtet werden.
Außerdem ist ein solches Nebengebäude so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ein ähnliches Bauwesen abgestellt werden kann. Soweit die Errichtung von Kleingaragen nach der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 (Reg.Bl. I S.219) in der Fassung von 13.9.1944 (H.Arb.Bl.I S.325) in dem Vorgarten zugelassen wird, ist ein Abstand von mindestens 4 m von der Straße (Eigentums)-Grenze einzubehalten. Der Platz vor der Garage ist so zu gestalten, daß ein Kraftwagen innerhalb der Eigentums Grenze abgestellt werden kann.
4. Im Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Baunutzungsverordnung)

§ 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel mindestens 10 m Frontlänge an der Straße haben und im Grundriss ein langgestrecktes Rechteck bilden.

Giebelseite maximal 9,5 m

Walmdächer sind nicht zugelassen.

Für die Gebäude mit 48° Dachneigung ist ein Kniestock bis 60 cm erlaubt.

§ 5 Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

Das Gelände ist soweit auszufüllen und zu verziehen, daß die Gebäudehöhe

bei 1 1/2stockigen Gebäuden nicht mehr als 4,50 m,

bei 2stockigen Gebäuden nicht mehr als 5,90 m

bis zur Oberkante Dachrinne betragen muss.

Hierbei sind die Gelände verhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Maße im steilen Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

Für die zulässige Anzahl von Stockwerken ist der Eintrag im Lageplan vom 22.8.1962 maßgebend.

§ 6 Gestaltung

Die Außenseiten der Wohngebäude und Nebengebäude sind einheitlich zu verputzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind Biberschwänze oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben.

§ 7 Einfriedigung

Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie müssen im allgemeinen als höchstens 0,80 m hohe einfache Holzzäune (Lattenzäune) auf ca 30 cm hohen Sockel hergestellt werden. Für Pfeiler und Sockelmauern sind Natursteine oder Beton, verputzt zu verwenden. An Stelle von Zäunen können Hecken oder bodenständige Sträucher hinter etwa 10 cm hohen Steinfassungen als Einfriedigung verwendet werden.

§ 8 Maß der baulichen Nutzung

- 1. Grundflächenzahl 1 1/2 u. 2stockige Bauweise < 0,4
- 2. Geschossflächenzahl " " " " ≈ 0,5 < 0,6

Festgestellt vom Gemeinderat

am 12. 11. 1962

Prot. v. 12. 11. 1962 und genehmigt durch

Erlaß de

.....
(Bürgermeisteramt)

Spielberg, den