

B a u v o r s c h r i f t e n
zum Bebauungsplan
für das Gebiet "Seelenwinkel"
(Maßgebender Lageplan v. 25. März 1957).

Auf Grund der §§ 7 - 9 des Aufbaugesetzes v. 18. August 1948 (Reg.Bl.S. 127) werden nachfolgende Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Art und Stellung der Gebäude

(1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von den im Lageplan v. 25.3.57 für Wohngebäude besonders ausgewiesenen Bauzonen - nur Industriebauten erstellt werden.

(2) Innerhalb der Bauzonen für Industriebauten können Wohngebäude erstellt werden, sofern sie der Bestandteil eines Industriebetriebes sind und sich in das Gesamtbild einfügen.

(3) Industriebetriebe, welche lästige Anlagen im Sinne der §§ 16, 24 u. 27 der Gewerbeordnung sind, sind nicht zugelassen.

(4) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Wohngebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan v. 25.3.57 als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten für Wohngebäude

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung bei einstockiger Bebauung etwa 48° ,
bei zweistöckiger Bebauung etwa 35°
betragen muss. ^x

(2) Dachaufbauten sind nur bei einstockigen 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 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.

^x Für Wohngebäude nach § 1 Abs. 2 können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 3 Abstände und Nebengebäude für Wohngebäude

(1) Die Vordergebäude 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 von einander 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 Eigentums Grenze 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 Gebäudelängen und Gebäudegruppen für Wohngebäude

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 für Wohngebäude

(1) Die Gebäudehöhe, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf bei einstockigen Gebäuden einschliesslich Kniestock (Abs.2) höchstens 4,50, bei zweistöckigen Gebäuden

höchstens 6,50 m betragen. Ausserdem sind das Gelände soweit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verziehen, dass die endgültige Gebäudehöhe bis Oberkante Dachrinne^{/nirgends} mehr als 4 m bzw. 6 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

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

(3) Für die zulässige Anzahl der Stockwerke ist der Einschrieb im Lageplan vom 25.3.57 massgebend.

(4) Für Wohngebäude nach § 1 Abs.2 können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 6 Gestaltung

(1) Die Aussenseiten der Wohngebäude sind zu verputzen oder zu überschlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Sockel sollten Natursteine verwendet werden. Für die Dachdeckung der Wohngebäude sind Biberschwänze oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben. Die Fenster sollen wenigstens eine Querspasse erhalten. Waagrechte Kämpfer sind nicht zugelassen. Für Wohngebäude nach § 1 Abs.2 können Ausnahmen zugelassen werden.

(2) Die Industriebauten müssen den geltenden Vorschriften entsprechen, u.sollen, sofern nicht ihre Benützungart eine andere Bauweise verlangt, massiv sein. Die Aussenseiten sind entsprechend ihrer Bauweise zu verputzen, zu überschlämmen, auszufugen oder mit einem entsprechenden Anstrich zu versehen, wobei auffallende Farben zu vermeiden sind. Die Dachdeckung soll für das jeweilige Industrieanwesen möglichst einheitlich ausgeführt werden.

(3) Die Aufstellung von Baracken als Industriebauten ist nicht gestattet.

§ 7 Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen (sogen.Rabattsteine,

keine Sockelmauern) hergestellt werden. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Strassen grenzenden Grundstücksseiten, ist unzulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

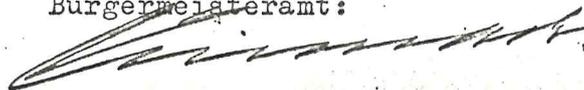
(2) Wo Gehwege fehlen, müssen Einfriedigungen wenigstens 50 cm hinter die Strassenkante zurückgesetzt werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen.

Festgestellt vom Gemeinderat am 16. Oktober 1957

Prot. § 1 und genehmigt durch Erlass des _____
vom _____

Oppenweiler, den 16.10.1957

Bürgermeisteramt:



Öffentlich bekanntgemacht

1. durch Ausschellen am
2. durch öffentlichen Anschlag

Angeschlagen am 24.10.57

Abgenommen am 24.10.57

Unterschrift: W. W. W.

Genehmigt

mit Verfügung von heute.

Z.B.

Backnang, den 26. April 1958

Landratsamt

Im Auftrag

Reg. Oberinspektor

