

Gemeinde Richen

Festsetzungen zum

Bebauungsplan für die Erweiterung " Ittlinger Hohl
und am Berwanger Weg "

§ 1

Das Baugebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet erklärt.
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für öffentliche
Bauanlagen, Grün-, Spielflächen und Parkanlagen sind für
diese Zwecke freizuhalten.

Ausnahmsweise sind in dem Baugebiet weiter zugelassen:

- a) Nebengebäude als Abstellraum oder Kleintierställe
mit einer Garage bis zu 40 qm mit einer Doppel-
Garage bis zu 50 qm
- b) Gebäude, in denen neben Wohnungen, Geschäfte zur Deckung
des täglichen Bedarfes wie Lebensmittelgeschäfte, Cafes,
und Gastwirtschaften eingerichtet werden sollen, sind
zugelassen. Diese Neubauten dürfen jedoch in gestalt-
erischer Hinsicht den den Gesamtcharakter des
Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen.
- c) Die Erstellung von Neubauten für gewerbliche,
handwerkliche und kleinlandwirtschaftliche Betriebe
sind gestattet:
Westlich der Straße von A bis D und
östlich der Straße von J bis K

§ 2

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

1. In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des
Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und
Reihenhäuser) dürfen nicht errichtet werden.
2. Bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise muß der Grenz-
abstand mindestens 3,00 m betragen.
3. Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke

Grundstücke mit reinen Wohngebäuden	max 0,3	überbauter Teil der Grundstücke- fläche
--	---------	---

4. Die Geschößzahl ist nach Maßgabe der Eintragungen im
Bebauungsplan einzuhalten.

Für ein und einhalbstöckige Bauweise ist die
Dachneigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

Für zweistöckige Bauweise ist die Dachneigung
zwischen 20° und 30° auszuführen.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,0 m betragen.
2. Die Traufhöhe der Gebäude darf
 - bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 bis 4,00 m
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 bis 6,50 mbetragen.
Gemessen wird ab Oberkante Gelände der Bergseite.
3. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,40 m betragen.

Fortsetzung, nächste Seite.

- 2 -

Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe im Langenschnitt bindend, so daß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.

5. Bei stark geneigtem Gelände dürfen die eingeschossigen Gebäude talseitig mit einem Untergeschoß in Erscheinung treten. Das Untergeschoß darf nicht höher als 2,50 m lichte Höhe haben (gemessen am Gelände oder Planie davor).

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoß bzw. Kellergeschoß nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, daß das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.

6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.

7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in Wandflächen harmonisch zu gestalten.

8. Der Kniestock ist nur zulässig bei 1-geschossigen Gebäuden, soweit im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Seine Höhe darf 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, nicht überschreiten.

Das Gebäude mit Kniestock ist so zu gestalten, daß die Einfügung in die Nachbarbebauung ohne Kniestock gewährleistet wird.

9. Bei Satteldächern unter 45° und zweigeschossigen Wohnhäusern sind Dachgaupen nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit 1 und $1\frac{1}{2}$ Geschossen und einer Dachneigung von mind. 45° darf die Gesamtlänge der Dachgaupen max. $\frac{1}{3}$ der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.

10. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau, sind verboten.

11. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwand-schornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.

§ 4

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude (Garagen- und Gerätebauten) sollen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Die Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen.

2. Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.

Ausnahmsweise kann ein Kniestock von 0,65 m gestattet werden.

Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen dem Hauptgebäude angepaßt werden.

3. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden sind Garagen oder Abstellplätze, soweit es der wohnmäßige Bedarf erfordert, vorzusehen. Garagen für Lkw mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sind unzulässig.
4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muß zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, daß außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.
5. Im Bauwich (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Nebengebäude erstellt werden. Wird das Nebengebäude nicht am Wohnhaus auf der Rückseite angebaut, ist ein Abstand von mindestens 4,00 m zwischen Wohngebäude und Nebengebäude einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand zu vergrößern.

6. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden. Für die Stellung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
7. Die Grundfläche der Nebengebäude (ohne Garage) darf insgesamt 30 qm nicht überschreiten.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Einfriedigungen zur Straße sind an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so daß diese frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen gefordert werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:
 - a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
 - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.

- d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung, 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenanpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
- e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten sowie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
- Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständig Gehölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
- Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.

§ 8

Heizöltanks und Mülltonnen

1. Das Einlegen von Heizöltanks und dgl. in das Straßengelände ist nicht gestattet.
2. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht

verunstalten. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen;

§ 9

Entwässerung

Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzu-
leiten. Hierzu sind die örtlichen Satzungen maßgebend,

§ 10

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet,
2. Soweit sie an Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen,

Richen, den 5. März 1963

Bürgermeisteramt:

