

A b s c h r i f t !

Gemeinde Röhlingen

Teilort Neunheim

B a u v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan

für das Gebiet "Baindt" in Neunheim (Lageplan
des Vermessungsamts Aalen,
Nebenstelle Ellwangen/Jagst vom 7.6.1955).

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

§ 1

Art und Stellung der Gebäude

(1) In dem Baugebiet sind in den Strassenzügen A-2-C, C-D, A-D 1-stockige Gebäude, in dem Strassenzug B-E 2-stockige Gebäude zu erstellen, welche ausschliesslich zum Wohnen bestimmt sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es sich um Gebäudegruppen handelt. Die Erstellung von landwirtschaftlichen Gebäuden und gewerblichen Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren sind, kann zugelassen werden.

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 7.6.1955.

§ 2

Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung etwa 45° betragen muss.

(2) Dachaufbauten sind nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden. Sie sind soweit zurückzusetzen, dass sie erst in Brüstungshöhe aus dem Dach heraustreten. Die Höhe der Aufbauten von Fussbodenoberkante bis Unterkante Dachgesims des Aufbaus darf 2,00 m nicht überschreiten. Von den Giebelkanten sollen sie wenigstens 2 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen; bei Doppel- oder Reihenhäusern kann eine grössere Länge zugelassen werden.

§ 3

Abstände und Nebengebäude

(1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 4,00 m erhalten. Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück muss der seitliche Abstand der Gebäude voneinander wenigstens 4 m betragen.

(2) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur Strasse gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung der Mindestgrenzabstände bis zu 5 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 Nach-bargrundstück schon vorhanden, so muss der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

§ 4

Gebäuelängen und Gebäudegruppen

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 9 m Front-länge 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 ge-stattet, sofern sie ausserlich einheitlich gestaltet und gleich-zeitig ausgeführt werden; sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmasse als ein Gebäude. Die Giebelseite soll nicht mehr als 8 m betragen.

§ 5

Gebäudehöhe

(1) Die Gebäudehöhe, bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf höchstens 4,00 m, die Gebäudehöhe der 2-stöckigen Gebäude höchstens 6,50 m betragen. Lässt sich dieses Mass in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

(2) Kniestücke sind nicht zulässig.

§ 6

Gestaltung

Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind engobierte Zie-gel vorgeschrieben. Die Fenster müssen wenigstens eine Quersprosse erhalten. Waagrechte Kämpfer sind nicht zugelassen. Die Dachgesimse sind mit sichtbaren Sparren- oder Leistköpfen auszubilden.

§ 7

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune (Lat-tenzäune) 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.

Zugänge und Zufahrten

Von der Strasse A-B-C (Verbindungsweg Neunheim-Rattstadt) dürfen Zugänge und Zufahrten nur dort angebracht werden, wo die Baugrundstücke nur ausschliesslich an dieser Strasse angrenzen.

Für die Richtigkeit dieser Abschrift!

Röhlingen, den 18. Januar 1956

Bürgermeisteramt



[Signature]
Bürgermeister

Die Bauvorschriften wurden vom Landratsamt Aalen durch Erlass vom 12. Dezember 1955 - Nr. VII 3005 - genehmigt und am 31. Dezember 1955 öffentlich bekanntgemacht.

Röhlingen, den 18. Januar 1956

Bürgermeisteramt



[Signature]
Bürgermeister

Zusätze und Zufahrten

Von der Straße A-B-C (Verbindungsweg Wehrheim-Raststadt)
dürfen Zugänge und Zufahrten nur dort angebracht werden, wo
die Bauvorschriften nur abschließend dieser Straße
abhängen.

Für die Richtigkeit dieser Abschrift!

Höfingen, den 18. Januar 1956
Bürgermeisteramt

Bürgermeister



Die Bauvorschriften wurden vom Landratsamt Aalen durch Erlaß
vom 12. Dezember 1955 - Nr. VII 3005 - genehmigt und am 31. De-
zember 1955 öffentlich bekanntgemacht.

Höfingen, den 18. Januar 1956
Bürgermeisteramt

Bürgermeister

