

Gemeinde Röhlingen

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

für das Gebiet "Beinig" in Röhlingen (Massgebender Lageplan vom
16. Februar 1961).

Auf Grund des Art. 3 der Bauordnung vom 23. Juli 1910 (Reg.
Bl. S. 333) sowie 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 dürfen - abgesehen ~~von den Gebäuden an
der Strasse nach Rötlen und~~ von kleineren Nebengebäuden - nur einstockige
Gebäude⁺ erstellt werden, welche ausschliesslich zum Wohnen bestimmt
sind. Die Erstellung von landwirtschaftlichen Gebäuden und gewerblichen
Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu verein-
baren sind, kann zugelassen werden.

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

+) (an der Strasse nach Rötlen nur zweistöckige Gebäude)

§ 2

Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, de-
ren Neigung bei einstockiger Bebauung etwa 48° , bei zweistöckiger Be-
bauung etwa 35° betragen muss.

(2) Dachaufbauten sind nur bei einstockigen Gebäuden und dann
nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches
nicht beeinträchtigen. Sie sind so weit vom Hausgrund zurückzusetzen,
dass sie erst in Brüstungshöhe aus dem Dach heraustreten. Die Höhe der
Aufbauten, von der Oberkante des Fussbodens bis zur Unterkante des Dach-
gesimses gemessen, darf 2 m nicht überschreiten. Von den Giebelkanten
sollen sie 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.

§ 3

Abstände und Nebengebäude

(1) Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstän-
de 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, die Summe der seitlichen Grenz-
und Gebäudeabstände sovielmal 6 m betragen, wie Gebäude auf dem Grund-
stück errichtet werden.

(2) Werden die Vordergebäude 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 Eigentumsgrenze 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

Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 9 m Fronte an der Strasse haben und im Grundriss ein langgestrecktes Rechteck bilden. Abweichend von § 3 Abs. 1 können Gebäudegruppen (Doppel- oder Reihenhäuser) bis zu einer Gesamtlänge von 30 m gestattet werden, sofern sie äusserlich einheitlich gestaltet und gleichzeitig ausgeführt werden; sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmasse als ein Gebäude. Die Giebelseite soll nicht mehr als 10 m lang sein.

§ 5

Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

(1) Die Gebäudehöhe, vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf bei einstockigen Gebäuden einschliesslich Kniestock (Abs. 2) höchstens 4,50 m, bei zweistöckigen Gebäuden höchstens 6,50 m betragen. Ausserdem ist das Gelände soweit aufzufüllen und die Auffüllung so zu verzieren, dass die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4 m bzw. 6 m beträgt. Hierbei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Masse in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

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

§ 6

Gestaltung

Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu über-schlännen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Die Sockel sollen im

Verboten abgesetzt werden. Für die Dachdeckung sind Eiberschwänze oder
Falzpfannen (möglichst englosiert) vorgeschrieben.

§ 7

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Wegen sind einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzsäune (Lattensäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter etwa 10 cm hohen Steinsinfassungen (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.

Für die Richtigkeit dieses Auszuges!

Röhlingen, den 16. Juni 1961

Bürgermeisteramt



Bürgermeister

*Genehmigt durch Erlass des
Landratsamts Aalen vom
27.9.1961 Nr. VII 3005*