



- Textliche Festsetzungen**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- A Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (1) BauG u. BauNVO):
1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO u. Dorfgebiet (MD) nach § 6 BauNVO. u. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
- | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| ①                      | 0,3                    | 0,5                       |
| ① + ID                 | 0,3                    | 0,6                       |
| ②                      | 0,3                    | 0,6                       |
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Es sind nur freistehende Einzelhäuser zulässig, ausgenommen im MD und MI.
4. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BauG)  
Die Einzeichnung der Pflichtenrichtung im Lageplan zum Bebauungsplan ist maßgebend.
5. Garagen und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Bei den eingeschossigen Gebäuden sollten sie in die Hauptgebäude miteingebogen werden.
6. Bösungen an Verkehrsflächen  
Die bei der Anlage der Straßen entstehenden Bösungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
7. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)  
Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten, wobei sichtbehindernde Bösungen bis zur Sichtbarkeit abzutragen sind. Etwas zu erstellende Einfriedigungen dürfen nicht mehr als 0,80m über die jeweilige Fahrbahnoberkante hinausragen.
8. Aufhebung vorhandener Festsetzungen  
Die innerhalb des Planbereichs bisher geltenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
9. Schutzpflanzungen  
Im Mischgebiet ist an der Nord-West und Nord-Ost-Grenze entlang ein 10m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten. Er ist zur Abdämmung des Lärms im notwendigen Umfang zu bepflanzen.
- B Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 111 LBO)
1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude
- a) **Gebäudehöhen:**  
gemessen von der fertigen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne:  
bei Z = ① höchstens 3,50m  
bei Z = ① + ID höchstens 3,80m  
bei Z = ② höchstens 6,00m  
Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen in steilen Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.  
Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 0,50m sind zugelassen.
- b) **Dachform:**  
Satteldächer
- c) **Dachdeckung:**  
Ziegel engobiert
- d) **Dachneigung:**  
bei Z = ① 25 - 30 Altgrad  
bei Z = ① + ID 40 Altgrad  
bei Z = ② 25 - 30 Altgrad
- e) **Dachaufbauten:**  
sind nur bei Z = ① + ID zugelassen.
2. Äußere Gestaltung der Garagen  
Bei einem Grenzhaus sind die Garagen so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein Garagengebäude angebaut werden kann.  
Ist auf dem Nachbargrundstück bereits ein derartiges Gebäude vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.
3. Einfriedigungen der Grundstücke  
an öffentlichen Straßen und Wegen höchstens 0,80m hoch.

**Zeichenerklärung**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 (1) BauG)
	Bauland (§ 9 (1) BauG) Allgemeines Wohngebiet WA
	Dorfgebiet MD und Mischgebiet MI
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1b BauG) Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1b BauG) Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1b BauG)
	Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauG)
	Straßengrenzlinie
	Stellung (Pflichtenrichtung) der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 1b BauG und § 111 (1) LBO)
	Baugebiet: hier z. B. Allgemeines Wohngebiet WA Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze): röm. Ziffer zwingend: hier z. B. 1-gesch. zwingend + 1 Nachgeschos zulässig. Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Dachneigung in Altgrad Bauweise: hier z. B. "offene Bauweise"
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
	von der Bebauung freizuhalten Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauG) hier: Sichtfeld
	Rechtskräftige Flurstücksgrenzen
	vorgeschlagene Flurstücksgrenzen (unverbindliche Vormerkung)
	Flurstücknummer
	Trassestation

**Verfahrensvermerk**

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BauG ausgelegt vom 28.10.1971 bis 10.9.1971.  
Auslegung bekanntgemacht am 30.7.71 im Mitteilungsblatt der Gde. Röhlingen Nr. 31  
bzw. in der Zeit vom 15.11.1971 bis 17.12.1971 durch .....  
Auslegung bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Gde. Röhlingen Nr. 31  
Als Satzung gemäß § 10 BauG vom Gemeinderat beschlossen am 13.4.1972.  
teil genehmigt gemäß § 11 BauG vom 11.11.1972 mit Erlaß vom 12.9.72, Nr. 3-2210-El (Ellwangen)  
Ausgelegt gemäß § 12 BauG vom 2.10.1972.... bis 17.10.1972.  
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 29.9.1972....  
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch Mitteilungsblatt der... Stadt Ellwangen Nr. 39  
In Kraft getreten am 29.9.1972

**Hinweise auf Planänderungen**

Zur Beurkundung  
Baurechtsamt Ellwangen Den 5.3.1974

**Plangebiet 64**

Kreis Aalen Gemeinde und Gemarkung Röhlingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und ausgearbeitet zum

**BEBAUUNGSPLAN**

"Beinig II"

Ellwangen (Jagst), den  
Stadtl. Vermessungsamt Aalen  
Nebenstelle Ellwangen  
gez. Schönberger  
Oberreg.-Verm.-Rat

Stadtplanungsamt