

Gemeinde Schrozheim
B a u v o r s c h r i f t e n
zum Bebauungsplan

für das Gebiet "Kirchlesacker" Markung Egenrot
(Massgebender Lageplan vom 2. Januar 1957....)

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 dürfen - abgesehen von kleineren Nebengebäuden nur 1-stock. Gebäude erstellt werden, welche ausschliesslich zum Wohnen bestimmt sind. Die Erstellung von landwirtschaftlichen Gebäuden und gewerblichen Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren sind, kann zugelassen werden. 1-stock. Gebäude mit Kniestock bis zu 0,75 m Höhe oder 2-stock. Gebäude können ausnahmsweise von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden, wenn eine Zusammenfassung in Gruppen möglich ist.

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriften im Lageplan vom 2.1.1957

§ 2 Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung etwa 48 Grad 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 Eigengrunds-grenze zugelassen werden. Ist mit der späteren Errichtung derar-

tiger 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. Untergeordnete Gebäude im Sinne des Art. 81 der BauO. sind beim Bürgermeisteramt anzeigepflichtig. Für dieselben gelten ebenfalls vorgenannte Bestimmungen. Vor Erstellung derselben ist dem Bürgermeisteramt eine einfache Bau- und Lageplanskizze vorzulegen.

§ 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

(1) Einzelwohnhäuser sollen in der Regel nicht unter 9 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 aufgeführt 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 der 1-stöck. Gebäude bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen, darf höchstens 4,00 m betragen. Lässt sich dieses Mass in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

(2) Kniestöcke sind nur mit der Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde zulässig.

§ 6 Gestaltung

(1) Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind engobierte Ziegel vorgeschrieben. Die Fenster sollen wenigstens eine Quersprosse erhalten. Waagrechte Kämpfer sind nicht zugelassen. Die Dachgesimse sind mit sichtbaren Sparren- oder Leistenköpfen auszubilden.

§ 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 Strasse grenzenden Grundstücksseiten, ist unzulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1.20 m betragen.

§ 8 Zugänge und Zufahrten

(1) Von der L.I.O. dürfen zu den Baugrundstücken keine Zu-

gänge und Zufahrten angelegt werden.

Das im Lageplan eingezeichnete, ^{blau} schraffierte Sichtfeld an der Einmündung der neuen Wohnstrasse in die L.I.O.Nr.1060 muss von jeder sichthindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Strassenhöhe hinausragen.

Festgestellt vom Gemeinderat am 21. Februar 1957 Prot. § 13
und genehmigt durch Erlass des Landratsamts Aalen vom 8. Mai 1957
Nr. VII 3005.

Schrozheim, den 11. Mai 1957.....
Bürgermeisteramt



Vom Straßenbauamt Ellwangen/J. gestellte und vom Gemeinderat anerkannte Bedingungen:

1. Die Höhenlage des in die Verkehrsstrasse einmündenden Wohnweges ist so festzulegen, daß der Weg im Längenschnitt vom Fahrbahnrand der Verkehrsstrasse aus zuerst ein Gefälle von 2 % aufweist. Ein ausrundender Visierbruch (Tangentenschnitt) muß mindestens 10 m und der Anfang des Ausrundungsbogens mindestens 2 m vom Fahrbahnrand der Verkehrsstrasse entfernt sein. Die entsprechenden Höhenlagen des Wohnweges sind in Längen- und Querschnitten darzustellen.
2. Der Fahrbahnrand ist über die Einmündung des Wohnweges weg mit 2 Reihen Granitgroßpflaster zu sichern.
3. Die Ränder der Fahrbahn des Wohnweges müssen an der Einmündung in die Verkehrsstrasse in einem Bogen mit einem Halbmesser von mindestens 5,0 m verlaufen. Die Fahrbahnränder sind auf die Längen der Bögen mit Granitleistensteinen zu versehen.
4. Aus den einzelnen Baugrundstücken darf Abwasser der L.I.O. Nr. 1060 und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist vielmehr zu sammeln und verdolt in die bestehende Ortskanalisation einzuleiten, wobei auch ein Einlaufschacht im Strassengraben vorzusehen ist.
5. Aus der Wohnstrasse darf Oberflächenwasser der L.I.O. Nr. 1060 nicht zugeleitet werden. Es ist durch zwei Einlaufschächte abzufangen und der bestehenden Ortskanalisation zuzuleiten.
6. Mit der Errichtung eines Gebäudes darf erst begonnen werden, wenn die erforderliche Erschließungsstrasse mindestens insoweit angelegt und befestigt ist, daß Zugang und Zufahrt zu dem Baugrundstück gemäss Art. 44 BauO. über diese Erschließungsstrasse gesichert ist.