



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO):
- Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO): Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO):

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Z	GRZ	GFZ
1 + I U	0,4	0,4
1 + I D	0,4	0,4
II	0,4	0,7
  - Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG) net: Firsttrichtung wie im Plan eingezeichnet
  - Nebenanlagen u. Garagen: Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO können bis zu einer Grundfläche von 35 qm in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.
  - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG): Das im Plan eingezeichnete Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten, wobei sich hindernde Böschungen bis zur Sichtmöglichkeit abzutragen sind. Etwa zu erstellende Einfriedigungen dürfen nicht mehr als 0,80 m über die jeweilige Fahrbahnoberkante hinausragen.
  - Böschungen an Verkehrsflächen: Die bei der Anlegung der Straßen entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die im Plan eingezeichneten Böschungsflächen umfassen die maximale Ausdehnung.

**B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 111 LBO)

- Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**
  - GehKudehöhen**, gemessen von der fertigen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne:
    - bei Z = 1 + I U: talseitig höchstens 5,50 m bergseitig " 3,50 m
    - bei Z = 1 + I D: höchstens 4,00 m
    - bei Z = II: höchstens 6,00 mKniestöcke bis höchstens 60 cm sind bei Einhaltung dieser Traufhöhe für Z = 1 + I D zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 50 cm sind zugelassen. Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.
  - Dachform**: Satteldächer
  - Dachdeckung**: Ziegel
  - Dachneigung**
    - bei Z = 1 + I U: 25 - 35 Altgrad
    - bei Z = 1 + I D: 45 - 48 Altgrad
    - bei Z = II: 25 - 35 Altgrad
  - Dachaufbauten** sind nur bei Z = 1 + I D und nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang zugelassen.

Fortsetzung siehe -2-

- Äußere Gestaltung der Nebenanlagen u. Garagen**
  - Dachform**: Sattel- oder Pultdächer
  - Dachdeckung**: Ziegel oder Wellenblech (dunkel und dauerhaft getönt)
  - Doppelgaragen u. Sammelgaragen** sind einheitlich zu gestalten.
- Einfriedigungen**: Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Strüchern hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen oder als Zäune aus Welldrahtgeflecht, das mit Rohrrahmen eingefast ist, auf 10 - 30 cm hohen Steinsockeln herzustellen. Die Verwendung anderer Eisenzäune, mit Ausnahme von Drahtgeflecht an den nicht an die Straße grenzenden Grundstücksseiten, ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,10 m betragen.

**Zeichenerklärung**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 (5) BBauG)
	Stellung (Firsttrichtung) der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG und § 111 (1) LBO)
	Bauland (§ 9 (1) BBauG) Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG) Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG) Straßenbegrenzungslinie
	Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 16 BauNVO in Verbindung mit 2 (4) LBO) als Höchstgrenze: römische Ziffer zwingend: römische Ziffer im Kreis hier z.B. 1-gesch.-zwingend + 1 Dachgesch. (Untergesch.) zulässig
	Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) hier: 25 - 35 Altgrad
	Hochspannungseileitung mit Schutzstreifen u. Leitungsmasten (§ 9 (1) Nr. 6 BBauG)
	Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 (1) Nr. 1e und 12 BBauG) hier: für Garagen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)
	rechtskräftige Flurstücksgrenzen sowie geplante Flurstücksgrenzen, die örtlich bereits abgegrenzt sind bzw. zur Zeit in einem Veränderungsnachweis des Staatl. Vermessungsamts beschrieben werden
	Flurstücksnr.
	Höhenlinie mit Angabe der Höhenlage in Meter über Normal-Null

- Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Hochspannungseileitungen**: Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Hochspannungseileitungen zulässig sind, ist zu beachten, daß diese Schutzstreifen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Energie-Versorgung Schwaben (EVS) bzw. dem Ueberlandwerk Jagstkreis (UJAG) bebaut werden können. Die Baugesuche aller Gebäude, die, wenn auch nur zum Teil, auf den Schutzstreifen errichtet werden sollen, müssen von den genannten Gesellschaften zur Stellungnahme vorgelegt werden.

**Anmerkung**

Die im Plan eingetragenen Nummern 299, 300, 301, 302, 121/1, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, O.W. 15, O.W. 16 sind vorgesehene Flurstücksnr. Die Grenzen dieser Flurstücke sind örtlich vermarktet bzw. werden zur Zeit in einem Veränderungsnachweis des Staatl. Vermessungsamts beschrieben; sie sind jedoch noch nicht rechtskräftig.

**Stadtplanungsamt**

**Verfahrensvermerke**

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom ..... bis .....  
Auslegung bekannt gemacht am .....  
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch .....  
Als Satzung gemäß § 19 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 24. 9. 68  
Genehmigt gemäß § 11 BBauG von Landr. mit Erlaß vom 18. 10. 68 Nr. 3005  
Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom ..... bis .....  
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am .....  
bzw. in der Zeit vom ..... bis ..... durch .....  
In Kraft getreten am .....

**Hinweise auf Planänderungen**

Siehe Änderung vom 20. 6. 1968  
(Schildflächen)

**Plangebiet 41**

Kreis Aalen  
Gemeinde Schrozheim  
Gemarkung Rotenbach

**BEBAUUNGSPLAN  
„HOHER WEG“  
(Lageplan u. Textteil)**

Gefertigt:  
Ellwangen (Jagst), den  
Staatl. Vermessungsamt Aalen  
Nebenstelle Ellwangen

Baier  
Oberreg. Verm.-Bat