

Gemeinde Schrezheim

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

für das Gebiet "Ober Rotenbach" Markung Rotenbach
(Massgebender Lageplan vom 24. April 1959)

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 Gebäude erstellt werden, welche ausschliesslich
zum Wohnen bestimmt sind.

(2) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude
gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 24.4.1959
als Richtlinien.

§ 2 Dächer und Aufbauten

(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren
Neigung bei einstockiger Bebauung etwa 48°
bei zweistöckiger " " 35°
betragen muss.

(2) Dachaufbauten sind nur bei einstöckigen Gebäuden und dann
nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Haupt-
daches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund
vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 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 Grenzabstände
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 von einander wenigstens 4 m, die Summe der seitlichen
Grenz- und Gebäudeabstände sovielfmal 6 m betragen, wie Gebäude auf
dem Grundstück errichtet werden.

(2) Werden die Gebäude mit der Firstrichtung senkrecht zur
Strasse gestellt, so kann die Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung
der Mindestgrenzabstände bis zu 4 m und der Summe der seitlichen Ab-
stände 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) Unbedeutende Gebäude gemäss Art.81 der BO. sind unter Vorlage von Bau- und Lageplanskizzen in zweifacher Fertigung an das Bürgermeisteramt anzeigepflichtig.

§ 4 Gebäudelängen und Gebäudegruppen

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 ausgeführt werden; sie gelten dann für die Berechnung der Abstandsmasse als ein Gebäude. An den im Bebauungsplan oder Bebauungsvorschlag (§ 1 Abs.2) vorgesehenen Stellen ist die Erstellung solcher Gruppen vorgeschrieben. Die Giebelseite soll nicht mehr als 8 m betragen.

§ 5 Gebäudehöhe und Stockwerkszahl

(1) Im gesamten Bebauungsgebiet ist nur einstockige Bauweise vorgesehen. Von der Baugenehmigungsbehörde können Ausnahmen auf der nordöstlichen Seite der neuen Strasse zugelassen werden.

(2) 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 verziehen, dass die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 4 m bzw. 6 m beträgt. Hierbei sind die Gebäudeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Lassen sich diese Masse in steilem Gelände nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden.

(3) Kniestücke sind nur bei einstockiger Bebauung und nur bis zu einer Höhe von 70 cm, gemessen bis Oberkante Kniestockpfette, zulässig.

§ 6 Gestaltung

Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Für die Dachdeckung sind Biberschwänze oder Falzpfannen (möglichst engobiert) vorgeschrieben.

§ 7 Einfriedigungen

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

Festgestellt vom Gemeinderat am
Protokoll § und genehmigt durch Erlass des
..... VOM

....., den
(Bürgermeisteramt)

Landratsamt

Nr. VII 3005

Gegenstand u. Nr. bei jeder Antwort angeben

708 Aalen, den 1. Juli 1963

Neue Heidenhalmer Straße 15

Fernsprecher: (07361) 1551, 2941

Konten:

Kreissparkasse Aalen Nr. 34

Postscheckamt Stuttgart Nr. 4749

Postfach 91

Postanschrift: Landratsamt Aalen, 708 Aalen (Württ.) Postfach 91

An das
BürgermeisteramtS c h r e z z h e i mBetr.: Bebauungsplan "Ober Rotenbach"
der Gemeinde SchrezeheimBeil.: Gemeindeakten 1 - 3
1 Fertigung des Lageplans 1 II

Der mit Beschluß des Gemeinderats vom 9.12.1959 festgestellte
Bebauungsplan für das Gebiet "Ober Rotenbach" wird hiermit
gemäß § 174 Abs.1 BBauG

g e n e h m i g t .

Maßgebend für die Genehmigung ist der Lageplan vom 24.4./
22.5.1959 sowie das Längenprofil vom 29.9.1959 des Vermessungs-
amts Aalen. Der zum Bebauungsplan erlassene Textteil (Bauvor-
schriften) vom 9.12.1959 ist zu beachten und einzuhalten.

Dies wolle dem Gemeinderat bekanntgegeben werden. Gemäß § 14
der Vollzugsverfügung zur BauO. bzw. § 12 BBauG. ist die Ge-
nehmigung des Plans und des textlichen Teils (Bauvorschriften)
in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen. Mit der Bekannt-
machung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Nachweis über die öffentliche Bekanntmachung ist dem
Landratsamt spätestens bis zum 1.9.1963 vorzulegen.

In Vertretung:

gez. Dr. E. Kraiß