

# BEBAUUNGSPLAN „OBERER ROHRWASEN“



Beil. 1 zur Satzung vom 23.2.62 Nr. 3 000

## BAUVORSCHRIFTEN „OBERER ROHRWASEN“

A. Art der baulichen Nutzung:  
Ermittlungsverordnung v.  
26.6.62 § 1 Abs. 2

B. Name der baulichen Nutzung:  
(Bau-NVO § 16 - 21)

C. Bauweise:  
(Bau-NVO § 22 Abs. 1)

D. Stellung der Gebäude:  
(Bau-NVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 b)

E. Überbaubare Grundstücke:  
(Bau-NVO § 23 Abs. 5)

F. Festsetzung über Bauweise:  
Gestaltung:  
a) Hauptgebäude

b) Nebengebäude

c) Einfriedigung

d) Aufschüttungen und Ab-  
grabungen

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die für eine ausnahmsweise Zulassung vorgesehenen Kleintierställe sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan allgemein bis zu einer Grundfläche von ca. 18 qm zugelassen. Schweinehaltung ist nicht gestattet.

Die für eine ausnahmsweise Zulassung vorgesehenen Kleintierställe sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan allgemein bis zu einer Grundfläche von ca. 18 qm zugelassen. Schweinehaltung ist nicht gestattet.

Die für eine ausnahmsweise Zulassung vorgesehenen Kleintierställe sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan allgemein bis zu einer Grundfläche von ca. 18 qm zugelassen. Schweinehaltung ist nicht gestattet.

Grundflächenzahl (GFZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ):

a) 1-geschossige Bebauung: 0,4

b) 2-geschossige Bebauung: 0,7

Offen:

Die Einzeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind maßgebend.

Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 sind im Bauverbot nicht zugelassen.

- 1-geschossige Bebauung (bergseitig 1 Geschos, talseitig max. 2 Geschosse), langgestreckte Grundrisseform, Gebäudehöhe von fertigen Gelände bis Traufe (OK Dachrinne) bergseitig max. 3,50 m, talseitig max. 5,50 m. Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan 30 Grad, bzw. 25 - 27 Grad. Die Dachneigung eines Strassenzuges bzw. einer Gebäudegruppe ist einheitlich zu gestalten. Dachform: Satteldach. Dachvorsprünge: 0 - 15 cm. Ankerlöcher sind bei Einhaltung der Traufhöhe zulässig, jedoch nur, wenn es die Einbeziehung der Nebengebäude in das Hauptdach erfordert. (Auf Abschnitt b) wird besonders hingewiesen). Keine Dachaufbauten. Im Dachgeschoss dürfen keine selbstständigen Wohnungen eingebaut werden. Bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände (Stichtetten, Stichtäfelchen, Putz, Schalung, Balkongeländer etc.) ist auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung: Ziegel oder Betonplatten, dunkel und dauerhaft getönt. Das Untergeschos ist mindestens 5 cm zurückzusetzen und dunkel zu tönen.

- 2-geschossige Bebauung, langgestreckte Grundrisseform, Gebäudehöhe von fertigen Gelände bis Traufe (OK Dachrinne) bergseitig max. 6,0 m, talseitig max. 9,50 m. Dachform: Satteldach; Dachvorsprung 0 - 15 cm. Keine Dachaufbauten. Ankerlöcher sind nicht zugelassen. Im Dachgeschoss dürfen keine selbstständigen Wohnungen eingebaut werden. Bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände (Stichtetten, Stichtäfelchen, Putz, Schalung, Balkongeländer etc.) ist auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden. Dachdeckung: Ziegel oder Betonplatten, dunkel und dauerhaft getönt. Das Untergeschos ist mindestens 5 cm zurückzusetzen und dunkel zu tönen. Werden durchgehende Giebelwände ausgeführt, gilt der Sockelrücksprung einseitig für die Längsseiten.

sind nur im Baureifen entspr. den Eintragungen im Bebauungsplan zugelassen und dürfen sowohl tal- als auch bergseitig nur 1-geschosig in Erscheinung treten. Oberflächenbehandlung entsprechend den Festsetzungen für die Hauptgebäude.

Dachform: 1. Süd- u. nördl. der Wohnstraße „im Rohrwesen“: Flachdach (Kiesgrasdach). Dachvorsprung = 0. 2. In übrigen Flangebiet: Das Nebengebäude ist durch Abschleppen des Hauptdaches in das Hauptgebäude einzubeziehen. Die Dachneigung sowie der Dachvorsprung des Hauptdaches ist beizubehalten. Auf gute architektonische Gestaltung ist besonders zu achten.

1. Die Grundstücke sollten gegen die Strasse bzw. Gehweg mit geeigneten Rabattensteinen bzw. gelegten Natursteinen oder Kunststeinen abgegrenzt werden, sofern keine Vorplätze angelegt werden.

2. Anstelle der Rabattensteine können auch Einfriedigungsmauern treten, jedoch nur bis zu einer Höhe von 30 cm. Höhere Mauern sind nur als Stützmauern und nur soweit sie notwendig sind, zulässig. Bergseitig max. 80 cm. Auf Ziffer 6 wird hingewiesen.

3. Für die Herstellung der Mauern dürfen nicht verwendet werden: Gefährliche Kunststeine, Ornamentsteine und Kunststeine mit Rosen-Initiation. Erlaubt sind Kunststeine, die in Form, Struktur und Farbe Natursteinen gleichkommen; Schichthöhe max. 8-10 cm.

4. Auf die Einfriedigungsmauern können Gitter aus Holz, (Eisengitter) oder Eisen gesetzt werden. Die Einfriedigung darf jedoch insgesamt höchstens 80 cm hoch sein. Erwünscht sind Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

5. Pfeiler sind nur bis 80 cm Höhe zugelassen. Sie sollten nur an Einfahrten und Zugängen angebracht werden und auch nur dann, wenn die Tore daran angeschlagen werden.

6. Die Einfriedigungen einzelner Straßenzüge oder Teile von Straßenzügen sind einheitlich zu gestalten, und bedürfen der baurechtlichen Genehmigung.

7. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken dürfen höchstens 80 cm hoch ausgeführt werden. Geschlossene Einfriedigungen (Mauer, Beton) sind nicht gestattet. Durchgehende Sockel bis 10 cm über Straßenebene können zugelassen werden.

1. Soweit bei der Anlage von öffentlichen Straßen und Wegen durch Einschnitte und Auffüllungen Böschungen entstehen, sind diese auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Über die Gestaltung der Böschungen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung.

2. Abgrabungen und Auffüllungen innerhalb der Privatgrundstücke sind einheitlich zu gestalten und auf ein Mindestmaß zu beschränken, max. 80 cm. Böschungskanten sind zu verzieren. In den Baugenehmigungsplänen sind bestehende und in Planung befindliche Nachbargebäude mit darzustellen. (Straßen- u. Rückseiten). Das bestehende Gelände, die geplanten Geländeänderungen und der Straßenzuglauf müssen deutlich dargestellt werden. Die 50-Fußbodenhöhen, auch der Nachbargebäude, sind einzutragen. Die Zugänge zu den Gebäuden und Garagenzufahrten sind im Schnitt darzustellen.

In übrigen gilt die Bauvorschriften-Verordnung vom 12.12.1964.

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Umgabengrenze des Flangebiets  
BauG § 9 Abs. 5
- Verkehrsflächen
- Baulinie zwingend
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Grünfläche BauG § 9 Abs. 1

Bebauungsplanentwurf:

Freier Architekt: Dipl. Ing. Manfred Kolb  
AALEN Beuthener Str. 42/1

Bebauungsplan: Gefertigt: 5. JULI 1965

Ingenieurbüro: Dipl. Ing. W. Hertkorn  
SINDELINGEN

Kalkofenstr. 21

Der Bebauungsplan war vom 23.7.1965  
bis 23.8.1965 öffentlich aufgelegt.

Der Bebauungsplan „OBERER ROHRWASEN“  
wurde am 23.8.1965 vom Gemeinderat als  
Satzung beschlossen.

Vorsitzender des Gemeinderats:

