

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
(Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 mit Änderungen durch Gesetz vom 6.07.1979 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO
MI - Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.1 Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen im MI
(§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr.4,6 und 7 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Ausnahmen
(§ 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO) Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-21 a BauNVO)
- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt mit:
(§ 16 Abs. 3 BauNVO) 3.2 m für ein Vollgeschoß,
3.4 m für zwei Vollgeschosse (I + 1 D),
jeweils gemessen zwischen der ~~festgesetzten~~ Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und der Traufe
(Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse Siehe Einschrieb im Plan
(§§ 16-18 BauNVO)
- 1.3 Bauweise Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
(§ 22 BauNVO)
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen Die im Plan eingetragenen ^{Haupt-}Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- 1.5 Höhenlage der Gebäude Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf nicht höher als 0,3 m über dem höchsten Punkt i.V. mit § 9 Abs. 2 BBauG) des gewachsenen Geländes liegen.
Ausgenommen hiervon sind die Gebäude talseitig der Konrad-Röntgen-Straße und Emil-Behring-Straße. Maßgebend hierbei ist der Schnitt zwischen Hauswand und gewachsenem Gelände. Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen zu versehen.

1.6 Flächen für Garagen
mit Ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücks-
fläche sind Garagen nur in den mit Ga
festgesetzten Flächen zulässig.

Im WA und MI sind je Baugrundstück nur
eine Ein- und Ausfahrt, jeweils im
Bereich der im Plan festgesetzten Stelle
zulässig.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist vor den
Garagen ein Mindestabstand von 5.0 m
einzuhalten.

In der Bauzeile talseitig der Konrad-
Röntgen-Straße sind Grenzgaragen mit
abgeschlepptem Satteldach zulässig.
Von § 7 Abs. 3 ~~des~~ 1 LBO wird befreit.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Von der im Plan dargestellten Gliederung der
Verkehrsflächen kann beim Ausbau geringfügig
abgewichen werden.

1.8 Anschluß der Grundstücke
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Der Verkehrsanschluß der Grundstücke darf nur
an die Konrad-Röntgen-Straße, Emil-Behring-
Straße und Weg B erfolgen.

1.9 Höhenlage der Verkehrs-
flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
i.V. mit § 9 Abs. 2 BBauG)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch
die Höhenangaben im Plan ~~und durch die Längen-~~
~~schnitte~~ festgesetzt. Sie beziehen sich auf
die ~~dargestellten~~ Straßenachsen.

1.10 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Siehe Einschrieb im Plan

Auf den festgesetzten Flächen für:

- Grünanlage
- Spielplatz

sind die mit der wesensmäßigen Nutzung ver-
bundenen und für die Nutzung notwendigen oder
nützlichen baulichen Anlagen zulässig.

1.11 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Die Gartenflächen sind als Grünflächen oder
gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zu-
lässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung
verbundenen und für die Nutzung notwendigen
oder nützlichen Einrichtungen.

1.12 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind ent-
sprechend dem Einschrieb zu belasten. Das Lei-
tungsrecht umfaßt die Befugnis des begünstigten
Versorgungsunternehmens, unterirdische Leit-
ungen zu verlegen und zu unterhalten. Bauliche
Anlagen aller Art, tiefwurzelnde Bäume und
Sträucher sind unzulässig.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen im MI
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Zum Schutz vor unzulässigen Sprengerschütter-
ungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden,
sind im Mischgebiet nur Gebäude zulässig,
durch deren Dämpfungsverhalten die subjektive
Wahrnehmung der Sprengerschütterungsschwingung
einen KB- Anhaltswert von 4 (DIN 4150 Teil 2
- Vornorm -) nicht überschreitet.

- 1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG) Die im Plan mit pfg gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind einheimische Straucharten und Laubbäume zu verwenden.
- 1.15 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG) Auf den im Plan mit pfb gekennzeichneten Flächen sind bei pfb 1 die Linden und bei pfb 2 die Bäume und Sträucher als geschlossener Pflanzstreifen, zu erhalten.
- 1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG) Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers ~~die im Plan dargestellten geplanten Böschungen~~ als Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 111 und 112 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 mit Änderungen durch Gesetz vom 12.02.1980)
- 2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten der näheren Umgebung angepaßten Farbtönen erfolgen.
- 2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Siehe Einschrieb im Plan. Abweichend von der festgesetzten Dachform, sind bei Einzelhäusern als Ausnahmen Walmdächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen.
- 2.1.2 Dachgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Es darf nur blendungsfreies, dunkles Material verwendet werden. Die Farben "Schwarz" und "Anthrazit" sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2.0 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1.5 m nicht überschreiten und ist so zu begrenzen, daß die Aufbauten mindestens 1.0 m unterhalb der Firsthöhe enden. Die Dachneigung der Aufbauten muß mindestens 10° betragen. Dachflächenfenster sind bis zu 1.5 m² Größe und je Dachfläche höchstens zwei Fenster zulässig.
- 2.2 Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.
- 2.3 Niederspannungsleitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen ~~und Stellplätze~~, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

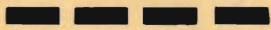
- | | | |
|----------------|--|---|
| 2.5 | Einfriedigungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) | Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0.8 m Gesamthöhe zugelassen, dabei sind Mauern bis zu 0.5 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis zu 1.0 m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. |
| 2.6 | Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO) | Abweichend von § 89 Abs. 1 Nr. 19 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an baulichen Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung. |
| 2.7 | Ordnungswidrigkeiten
(§ 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO) | Ordnungswidrig nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 111 zuwiderhandelt. |
| 3 | Hinweise | |
| 3.1 | Planunterlage M 1 : 500 | Planunterlage M 1:500 des Ingenieurbüros Rebien, Ulm. |
| 3.2 | Geländehöhen | Aufnahme der Geländehöhen und Konstruktion der Höhenlinien durch das Ingenieurbüro Rebien, Ulm. |
| 3.3 | Städtebauliche Konzeption | Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg erarbeitet. |
| 3.4 | Erschließungsplanung | Die Planung der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und die Straßenplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm. |

Zeichenerklärung u. Ziff 1.2.1, 1.4 - 1.6, 1.9, 1.16, 2.4, 3.1-3.4
des Textteils geändert:

VERMESSUNGSBÜRO SCHNEIDER
7000 Blaubeuren, Mühlstraße 10 (71504) 2337

15. 12. 81 Schneider

Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet MI 1, 2 siehe Textteil Ziffer 1.3 u.1.6

I, II(I+10)

Zahl der Vollgeschosse; **(I+10)**=ein Vollgeschoß + ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß

0.3 0.4

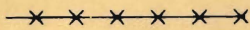
GRZ = Grundflächenzahl



GFZ = Geschoßflächenzahl



Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

0

offene Bauweise:



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



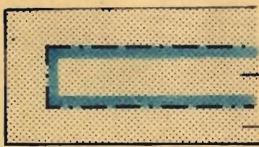
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

SD

Satteldach



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche



Haupt-
verbindliche Firstrichtung

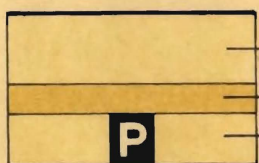


Garagen

~~Stellplätze~~



Garagen Ein- und Ausfahrt



Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn

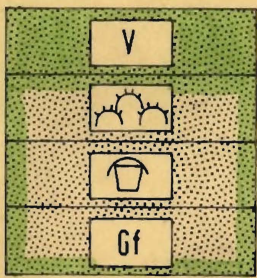
Gehweg, Schrammbord

öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen



Trafostation



Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

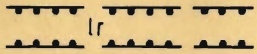
Grünanlage

Spielplatz

Gartenfläche

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche



Leitungsrecht hier: zugunsten der Stadtwerke Ulm



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. pfb 1: Linden
pfb 2: Bäume u. Sträucher

x 559.47

Straßenhöhe