

TEXTTEIL:

zum Bebauungsplan "Lindenstraße" - Neubaugebiet Pfaffenhaus Ost -
nach dem Lageplan des Vermessungsamtes Ulm vom 26. April 1966

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe
wird gem. § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung:

1. Das gesamte Flzgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA). In dem
Baugebiet dürfen nur Gebäude erstellt werden, welche ausschließ-
lich zum Wohnbestimmt sind. Die Tankstelle Ecke Lindenstraße/
Schillerstraße bildet die zulässige Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 der
BauNVO.
2. a) Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den in der Planzeich-
nung enthaltenen Einschriebe (z.B. 2, 3 usw.) zwingend.
b) Die Grundflächenzahl für das gesamte Wohngebiet mit GRZ = 0,25
c) Die Geschoßflächenzahl f. d. gesamte Flzgebiet mit GFZ = 0,70
0,90 usw., entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO
3. Die offene Bauweise für das gesamte Flzgebiet gem. § 22 BauNVO
3. Abschn.. Stellung der Gebäude, Verlauf der Firstrichtung ent-
sprechend Planintrag.
4. Die Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO
wie Kleintierställe, Geschirrhütten usw. Auch nicht in Verbindung
mit Garagen.
Stellung der Gärten und Einstellplätze nach dem Bebauungsplan
zwingend. Einbegehbarkeit der an das Haus angebauten oder ange-
schlossenen Gärten vom O.G. oder vom D.G. aus ist nicht zulässig.
Bei den Gebäuden nördlich des Schubartweges kann wegen des anste-
henden Geländeprofiles eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden.
5. Die seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude bei Traufstellung
entsprechend 7 u. 8 der LBO. Bei Giebelstellung kann das zuläs-
sige Maß verdoppelt werden.
6. Die Gebäudehöhe von fertigem Gelände bis O.K. Traufe jeweils tal-
wärts gemessen:
für 2-geschosige Bebauung max. 7,50 m
für 2-geschosige Bebauung (Klavierhäuser) Typ K max. 6,00 m
für 3-geschosige Bebauung Typ M max. 8,50 m
für 4-geschosige Bebauung Typ L max. 12,50 m
für 5-geschosige Bebauung Typ L max. 17,00 m

7. Die Dachform soweit durch Planintrag nicht anders bestimmt für 2-geschosige Bebauung (nördlich der Schubartstraße) als Satteldach ohne Kniestock und ohne Dachaufbauten, Dachneigung 28° für 2-geschosige Bebauung (Klavierhäuser) Typ K wie vor, Dachneigung der nördlichen Dachfläche 18° für 3-geschosige Bebauung Typ M wie vor, Dachneigung 22° für 4-geschosige Bebauung Typ L als Stahlbetonflachdach für 5-geschosige Bebauung Typ L als Stahlbetonflachdach für 1-geschosige Garagen als Einzel- oder Sammelgaragen ebenso in flacher massiver Ausführung bzw. Abdeckung
8. Die Grundrissform der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis 2:3
9. Die Nachweis- und Offenhaltungspflicht des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen nur der erforderliche Einstellplatz gen. § 2 GaVO vorgesehen wird).
10. Die äußere Gebäudegestaltung insoweit als
 - a) bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind
 - b) Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
 - c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel engedigt und
 - d) das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen usw. unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor dem Anbringen die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören;
 - e) das Gelände des Baugrundstückes möglichst unverändert zu belassen, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen sind nicht erlaubt.
11. Sofern zur Beheizung der Gebäude Heizöl gelagert wird, so muß dies innerhalb des Gebäudes unter Beachtung der erforderlichen Sicherheitsbestimmungen geschehen. Bei Lagerung in Außentanks ist eine geschlossene Stahlbetonwanne vorgeschrieben.
12. Die Einfriedigung der Grundstücke an den öffentlichen Straßen und Wegen ist als einfacher Holzzaun (Schräg- oder Scherensaun) auszuführen. Der Zaun selbst ist durchlaufend herzustellen, d.h. die Zwischenpfähle ist zu unterlassen. Die Sockelbeton mit einer max. Höhe von 35 cm anzulegen. Der Zaunsaun ist mit 0,70 m festgesetzt, so daß eine Höhe von 10 m nicht überschritten wird. Die seitlichen u. rückwärtigen Einfriedigungen können mit Drahtgeflecht ebenso mit einer max. Höhe von 1,10 m zugelassen werden. Für die Zwischenpfähle sind Stützmauern ausschließlich Stahlrundstützen vorzusehen. Die erforderliche Stützmauer bei den Gebäuden nördlich des Schubartweges ist ebenfalls als stahlbetonarmierte und in Sichtbeton hergestellte Mauer auszuführen. Die Höhe der einzelnen Mauerabschnitte muß gleichbleibend fortgeführt werden.