

Gemeinde Ehrenstein

Textteil

des

Bebauungsplans

für das Neubaugebiet "Pfaffenhau-Ost" (Bebauungsplan und Lageplan des Vermessungsamts Ulm vom 27.9.1960 in Verbindung mit dem Bebauungsvorschlag des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 6.3.1960.)

Aufgrund des § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341) in Verbindung mit der zweiten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 (Gesetzblatt S. 208) hat der Gemeinderat am 12. Nov. 1963 folgende Satzung

beschlossen:

§ 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. Die Erstellung von gewerblichen Betriebsstätten, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebiets zu vereinbaren sind, kann zugelassen werden.
- (2) Für die Stellung und Firstrichtung der einzelnen Gebäude gelten die Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan vom 27.9.1960 und im Bebauungsvorschlag des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 5.3.1960 als Richtlinien.

§ 2 Dächer, Aufbauten und Kniestöcke

- (1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung

bei einstockiger Landhausbebauung	30°
bei zweistöckiger Einfamilienreihenhausbebauung	30°
bei zweistöckiger Bebauung	35°
bei dreistöckiger Bebauung	30°
bei vierstöckiger Bebauung	30°

betragen muß.
Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zugelassen.

§ 3 Untergeschoß

Bei zwei und mehrstöckiger Bauweise muß das Untergeschoß, soweit sichtbar, mindestens 10 cm zurückgesetzt und äußerlich dunkel getönt werden.

§ 4 Abstände und Nebengebäude

- (1) Der seitliche Gebäudeabstand muß mindestens 7 m betragen, verteilt auf 2.50 m und 4.50 m. Der grössere Abstand muß nach der Sonnenseite eingehalten werden.
- (2) Nebengebäude und Anbauten sind in dem seitlichen Grundstücksabstand von 2.50 m mit Ausnahme von Garagen nicht zugelassen.
- (3) Vor oder neben der Garage ist auf privateigenem Grundstück ein Einstellplatz von mindestens 2.50 m Breite und 5.00 m Tiefe vorzusehen.

§ 5 Gebäudelängen, Gebäudegruppen und Gebäudehöhe

Eingeschoßige Landhausbebauung:

Langgestreckter Grundriß mit Gebäudefrontlänge von mindestens 14 m, wobei bei der Frontlänge keine Einschränkung auferlegt wird.

Gebäudetiefe max. 9.50 m, wobei keine untere Grenze gesetzt wird. Seitliche Anbauten sind möglich.

Max. Gebäudehöhe, vom natürlichen bzw. bei Auffüllung vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne gemessen, talseitig 4.80 m und bergseitig 3.00 m.

Zweigeschoßige Einfamilien-Reihenhausbebauung:

Max. Giebelbreite 10 m, die dunkel getönt werden muß. Auf privateigenem Grundstück ist ein Einstellplatz von mindestens 2.50 m Breite und 5.00 m Tiefe vorzusehen.

Max. Gebäudehöhe, vom natürlichen bzw. bei Auffüllung vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne gemessen, 6 m.

Zweigeschoßige Bauweise:

Langgestreckte Grundrißform mit einer max. Gebäudetiefe von 9.50 m. Max. Gebäudehöhe vom natürlichen bzw. bei Auffüllung vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne gemessen, 6 m. In den Bauvertragsflächen sind außer Garagen keine Nebengebäude zugelassen.

Dreigeschoßige Bauweise:

Langgestreckte Grundrißform mit max. Giebelbreite von 10 m. Max. Gebäudehöhe, vom natürlichen bzw. bei Auffüllung vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne gemessen 8.50 m.

Viergeschoßige Bauweise:

Langgestreckte Grundrißform mit max. Giebelbreite von 10 m. Max. Gebäudehöhe, vom natürlichen bzw. bei Auffüllung vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne gemessen, 11.50 m.

Die Sockelhöhe und Höhe der eventl. Auffüllung wird für alle Bauweisen von der Baugenehmigungsbehörde bestimmt.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind innerhalb des Baustreifens als zusammenhängende Zwischenbauten möglich. Garagen sind mit davorliegendem Einstellplatz auf eigenem Grundstück mit einer Tiefe von mindestens 5 m anzuordnen.

§ 6 Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude muß strengen Anforderungen genügen. Die Giebelseiten sind vertikal, die Traufseiten horizontal mit geeigneten Gestaltungsmitteln zu gliedern. Das Gelände der Baugrundstücke ist möglichst unverändert zu belassen. Soweit Auffüllungen nicht zu vermeiden sind, sind sie insbesondere nach den Grenzen hin flach zu verziehen, sodaß keine Mauern notwendig werden.

Bei der äusseren Farbgebung sind die Anordnungen der Baugenehmigungsbehörde oder des hierfür beigezogenen Fachberaters im Einvernehmen mit dem Bürgermeisteramt zu befolgen. Bei Reihenhäusern sind die sichtbaren Zwischengiebelflächen dunkel zu halten. Modische Effekte und die Verwendung von vielerlei Materialien an einem Gebäude sind zu vermeiden. Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen und zu über-schlämmen. Auffallende Farben sind zu vermeiden. Sichtmauerwerk kann in geringem Ausmaß zugelassen werden. Für die Dachdeckung sind engobierte Biberschwanzziegel oder Falzpfannen vorgeschrieben.

Aus gestalterischen Gründen werden nur massive (gemauerte oder betonierte) Garagen zugelassen. Für Fenster sind waagerechte Kämpfer nicht zugelassen.

§ 7 Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern

hinter etwa 10 cm hohen Steineinfassungen (sogenannte 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 Einfriedigung darf nicht mehr als 1.20 m betragen.

- (2) Die Erstellung von Mauern jeglicher Art auf den Grenzen ist nicht erlaubt. Stützmauern (soweit erforderlich) an öffentlichen Wegen und Strassen sind einheitlich und zwar in Waschbeton auszuführen. Sie sind auf eigene Kosten spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb des Bauplatzes und entsprechend den Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde, fertigzustellen.
- (3) Die baurechtliche Genehmigung für die Einfriedigungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsgesuches für das Wohngebäude zu beantragen.

§ 8 Garagen

- (1) In den Baugesuchen müssen für jedes Bauvorhaben die nach der Garagenordnung notwendigen Einstellplätze oder Garagen nachgewiesen sein.
- (2) Die Garagen müssen auf den im Bebauungsplan (bzw. Lageplan des Baugesuchs) ausgewiesenen Platz erstellt werden, wobei § 6 zu beachten ist. Wegen des zur Garage notwendigen Einstellplatzes siehe § 4 Ziffer 3.
- (3) Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach vorzusehen.

§ 9 Außerkrafttreten

Die Satzung vom 14. November 1961 über den Textteil des Bebauungsplan für das Neubaugebiet "Pfaffenhau-Ost" tritt nach Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Ehrenstein, den 12. Nov. 1963

gez. Epple

Bürgermeister

Nicht-Öffentliche Sitzung
 Auszug aus der
 Niederschrift über die
 Verhandlungen und Beschlüsse
 des Gemeinderats

Verhandelt mit dem Gemeinderat am **19.7.1983**
 Anwesend: Der Vorsitzende Bürgermeister **Epple** und
25 Gemeinderäte; Normzahl: **27**
 Beurlaubt: **GR Stiele, GR Straub, berufl.**
 Außerdem anwesend: -

- Fortsetzung -

§ 56

§ 1

Änderung des Textteils zum Bebauungsplan "Pfaffenhau-Ost"

Der Textteil des vom Vermessungsamt Ulm am 27.9.1960 gefertigten Bebauungsplans "Pfaffenhau-Ost", genehmigt am 25.4.1963, rechtsverbindlich am 6.12.1963, wird in § 2 wie folgt geändert:

- 1) Der letzte Satz "Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zugelassen" entfällt.
- 2) Als Absatz 2 wird neu eingeführt:
 "Dachaufbauten sind unzulässig mit Ausnahme von Quergiebeln auf der Südseite der Gebäude E.-Grözinger-Str. 4 - 22. Für jeden der fünf Baukörper (jeweils 2 Hausnummern) sind höchstens zwei Quergiebel zulässig, deren Einzelbreite jeweils nicht mehr als ein Fünftel der Gebäudelänge betragen darf. Die Dachneigung muß der des Hauptdaches entsprechen, der First darf nicht höher als der des Hauptdaches sein. Die Dächer sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken, Wandteile über der Traufhöhe des Hauptdachs sind dunkel zu verbrettern."

Blaustein, den 19.7.1983
 Bürgermeisteramt

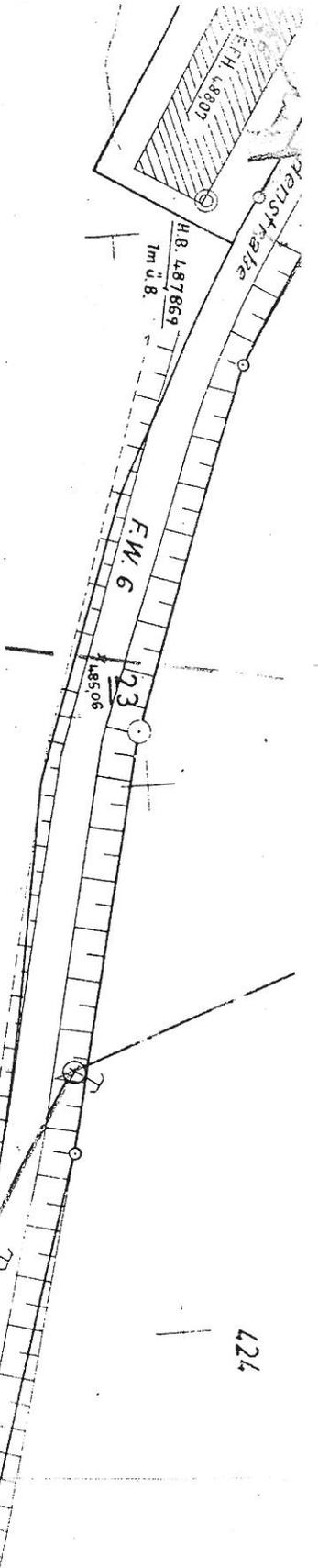
gez. Epple
 Bürgermeister

Begründung:

Die Zulassung von Quergiebeln soll es ermöglichen, die Wohnqualität der in den genannten Gebäuden bestehenden Dachwohnungen durch Südorientierung jeweils eines großen Wohnraums, der durch senkrechte Fensterflächen angemessen belichtet werden kann, nachhaltig zu verbessern. Die einschränkenden Vorschriften hinsichtlich der Giebelbreite, der Firsthöhe, der Dachneigung und der Materialwahl sind erforderlich, um eine Einfügung der Quergiebel in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Auszug für
 " " Gemeindepflege
 " " Handakten
 " " Reg Akten
 " " Ortsbauamt
 " " Ortsverwaltung
 " "

Diesen Auszug beglaubigt:
 Blaustein, den
 Bürgermeister



Bebauungsplan „Pflaferbau-Ost“

Bauvorschriften:

- ① 1. Gesch. Landhausbebauung, Dachneig. ca. 30° (Satteldach), Gebäudehöhe talseitig max. 4,80 m bei mind. 10 cm zurückgesetztem, äußerlich dunkel getöntem U.G., Gebäudelänge mind. 14 m.
- ② 2. Gesch., Dachneigung ca. 30° (Satteldach), Gebäudehöhe max. 6,00 m bis Traufe, U.G. soweit sichtbar mind. 10 cm zurückgesetzt u. äußerlich dunkel getönt, Giebelbreite max. 8,50 m, langgestr. Grundriszform, kein Kniestock.
- ③ 3. Gesch., Gebäudehöhe max. 8,50 m, U.G. zurückgesetzt, Giebelbreite max. 10,00 m sonst wie ②.
- ④ 4. Gesch., Gebäudehöhe max. 11,50 m, U.G. zurückgesetzt, Giebelbreite max. 10,00 m sonst wie ②.
- ⑤ 2. Gesch. Reihenhäuser, Giebelbreite max. 10,00 m, Garagen in den Baukörper einbezogen, Giebelseiten dunkel getönt, sonst wie ②.
- ⑥ Garagen u. sonst. Nebengebäude sind innerhalb des Baustreifens mögl. als zusammenhängende Zwischenbauten mit davorliegendem Einfallplatz (auf eigenem Grundstück) von mind. 5,00 m Tiefe anzuvorhaken.

Im Übrigen wird auf das Muster II 53/54 verwiesen.

