

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "In der Au"

Ergänzend zum Lageplan wird festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 (1) BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und BauNVO i.d.F.v. 15.9.1977)
mit Änderung vom 6.7.1979

1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA)

2 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO

Sie sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungsschablone; es bedeutet I + DG = 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß)

4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise

5 Stellung der Wohngebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan anzuordnen.

6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen und Darstellung des Kanalanschlusses zu versehen.

7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind auf ^{den} überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu erstellen. Es sind für jede Wohneinheit mindestens 2 Abstellflächen (Garage oder Stellplatz) nachzuweisen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor den Garagen ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m einzuhalten.

8 Sichtflächen (§ 9 (1) 1o BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind gärtnerisch anzulegen.

9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

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

10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Siehe Einschrieb im Plan.

Auf den festgesetzten Flächen für

-Grünanlage

-Spielplatz

sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.

11 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Lageplan dargestellten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Ulm zu belasten. Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis, die unterirdischen Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen aller Art, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

1 1: Leitungsrecht für die Wasserversorgung

1 2: Leitungsrecht für die Stromversorgung

12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a 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.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(§§ 111 und 112 LBO in der Fassung vom 20.6.1972 mit Änderungen durch Gesetz vom 12.2.1980)

1 Dachform, Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)

Die Wohngebäude sind mit Satteldächern von 25 - 35° Neigung zu versehen. Auf den im Lageplan besonders bezeichneten Grundstücksflächen entlang der Lauter sind auch Walmdächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

2 Dachgestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

Auffällige Struktur- u. Farbgebung ist zu vermeiden.

Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig. Auf jeder Dachseite ist nur ein Dachaufbau zulässig, dessen Länge höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen und dessen Höhe 1.50 m nicht unterschreiten darf. Die Dachfläche des Dachaufbaus soll 10° Neigung nicht unterschreiten.

Kniestöcke dürfen 0.90 m Höhe nicht überschreiten.

3 Antennen (§ 111 (1) 3 LBO)

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

4 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) 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.

6 Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs-u.Grünflächen sind bis 1.0 m Gesamthöhe, im Bereich der Sichtflächen bis 0.70 m über Oberkante Fahrbahn zugelassen. Sie sind möglichst als Scherenzaun oder Maschendrahtzaun mit Laubholzhecken hinterpflanzt, herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Die Einfriedigung ist im Baugesuch darzustellen.

7 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (2) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0.50 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, an das sich keine baulichen Anlagen anschließen, bedürfen der Genehmigung.

8 Stützmauern (§ 111 (2) 1 LBO)

Sie sind dem Gelände anzupassen und im Baugesuch mit Materialangabe darzustellen.

9 Ordnungswidrigkeiten (§ 112 (2) 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 112 (2) LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß

(§ 2 Abs. 1 BBauG)

am 16.6.81

ortsübliche Bekannt-
machung

am 26.6.81

Auslegungsbeschluß

Öffentliche Auslegung

(§ 2a Abs. 6 BBauG)

am 16.6.81

ortsübliche Bekannt-
machung

am 26.6.81

Auslegung vom 6.7.81 bis 6.8.81

Satzungsbeschluß

(§ 1o BBauG)

am 20.10.81

Genehmigung

(§ 11 BBauG)

am

Erlaß des Landratsamts Alb-Donau-Kreis

ortsübliche Bekannt-
machung

am

Rechtsverbindlich

seit

