

## Textliche Festsetzungen mit Fertigungsdatum

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1 - 15 BauNVO )  
Siehe Einschrieb im Plan  
Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sind im eingeschränkten Mischgebiet (M<sub>INB</sub>) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.1 Ausnahmen  
Ausnahmen im Sinne der §§ 4 Abs. 3 und 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Nebenanlagen ( § 14 BauNVO )  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausnahmen für Garagen können zugelassen werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16 - 21 a BauNVO )  
Siehe Einschrieb im Plan
- 1.2.1 Höhe der Gebäude ( § 16 Abs. 3 BauNVO )  
Gebäudehöhen gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswand, neuem Gelände und Sparrenoberkante. 1. Vollgeschoß 3,50m und für jedes weitere Vollgeschoß 2,75m. Ein Kniestock von 0,5m ist zugelassen. Das natürliche Gelände muß an Hand eines Geländeschnitts nachweis- und prüfbar sein.
- 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse ( § 18 BauNVO und § 2 LBO )  
Siehe Einschrieb im Plan
- 1.3 Bauweise ( § 22 BauNVO )  
Siehe Einschrieb im Plan
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG )  
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
- 1.5 Höhenlage der Gebäude ( § 9 Abs. 2 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG )  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe ( EFH ) ist im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen.
- 1.6 Flächen für Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG )  
Garagen sind in den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,00m einzuhalten.
- 1.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG )  
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedigung ist bis max. 0,7m Höhe zulässig.

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

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

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

Auf der als Spielplatz festgesetzten Grünfläche sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbunden und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.

Auf der als Lärmschutzwall festgesetzten privaten Grünfläche sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und Baumgruppen von den Grundstückseigentümern auf dem jeweiligen Teil ihres Grundstücks dauernd zu unterhalten und bei Abgang und Beschädigung zu ersetzen.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Einschrieb zu belasten.

1.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 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.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG )

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.14 Schallschutz ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG )

Das Bebauungsplangebiet ist zum Schutz gegen Verkehrslärm, ausgehend von der Eisenbahnlinie Ulm - Stuttgart, in 3 Schallschutz zonen unterschiedlicher Kategorie aufgeteilt und zeichnerisch entsprechend abgegrenzt. In den jeweiligen Schallschutz zonen sind die nachfolgend genannten Schallschutzmaßnahmen beim Bau von Wohngebäuden vorzusehen.

A. Fenster : Maßgebend ist die VDI - Richtlinie 2719, Tafel 3, S. 9

Hinweis : Dämmwerte der jeweiligen Schallschutzklassen

Schallschutzklasse II 30 - 34 dB

Schallschutzklasse III 35 - 39 dB

Schallschutzklasse IV 40 - 44 dB

Schallschutzzone I :

Alle Fenster von der nordwestlichen, über die westliche bis zur südwestlichen Seite der Wohngebäude sind mit Ausnahme von Treppenhäuserfenstern, sofern außenliegend, und Untergeschoßfenstern in Schallschutzklasse IV auszuführen. Alle restlichen Fenster, mit Ausnahme von Untergeschoßfenstern ( sofern keine Wohnräume ), sind in Schallschutzklasse III auszuführen .

Schallschutzzone II :

Sämtliche Fenster für Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszustatten. Alle restlichen Fenster sind nach Schallschutzklasse II auszuführen.

Schallschutzzone III :

Alle Fenster müssen der Schallschutzklasse II entsprechen.

B. Außenwände und Dächer :

Die in den 3 Schallschutzzonen vorgesehenen Schalldämmwerte für Fenster gelten auch entsprechend für Außenwände und Dächer. Der Nachweis für die Einhaltung dieser Werte ist, besonders bei Fertighäusern und auszubauenden Dachgeschossen, zu erbringen.

Grundlage dafür ist die DIN 4109 E, Teil 6, Schallschutz im Hochbau, Schallschutz von außen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO )  
Äußere Gestaltung: Auffallende Farben sind zu vermeiden.
- 2.1.1 Dachform und Dachneigung ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO )  
Siehe Einschrieb im Plan
- 2.1.2 Dachgestaltung ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO )  
Es sind max. 2 Dachaufbauten pro Hauptdachfläche bis je 2,0 m<sup>2</sup> zugelassen.  
Die Dachflächen sind mit engobierten Ziegeln oder Pfannen in roten oder braunen Farbtönen einzudecken.
- 2.2 Antennen ( § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO )  
Für das Plangebiet ist eine zentrale Antennenanlage vorgesehen.  
Einzelne Außenantennen sind nicht zulässig.
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ( § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO )  
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Garagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.5 Einfriedigungen ( § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO )  
Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 1,0m Gesamthöhe zugelassen, dabei sind Mauern bis zu 0,3m zugelassen. Zäune zwischen Nachbargrundstücken bis zu 1m Höhe werden zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- 2.6 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen ( § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO )  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,00m zugelassen.  
Der Lärmschutzwall ist von dieser Festsetzung ausgeschlossen.  
Nachweis durch Geländeschnitt siehe 1.2.1

2.7

Sonnenkollektoren

Ausnahmen zu Ziff. 2.1.1 und 2.1.2 können beim Einbau von Sonnenkollektoren zugelassen werden.

3.

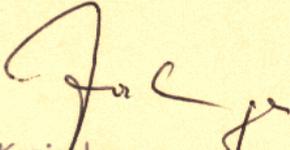
Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

( § 9 Abs.6 BBauG )

Im Bereich der Wasserschutzzone - weitere Schutzzone - dürfen keine Abwässer oder sonstige Stoffe versickert werden.

Die Abwasserleitungen müssen absolut dicht hergestellt und durch Dichtproben nachgewiesen werden.

Gefertigt : Ulm, den 22. März 1982



Kreisplanungsamt