

mit inzwischen beschlossenen  
Änderungen

Stand ~~11/95~~  
2/2001  
Hübel

Siedlungsplan " Brühl II "

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BBauG 1979 und BauNVO 1977)

1. Bauliche Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen  
Nutzung:

WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind nur Wohngebäude  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
sind nicht Bestandteil des Bebauungs-  
planes und daher nicht zulässig  
(§ 1 Abs. 6.1 BauNVO).

MI - Mischgebiet § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind Einzelhandels-  
betriebe, Schank- und Speisewirt-  
schaften sowie Betriebe des Beher-  
bergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe  
und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO  
sind nicht Bestandteil des Bebauungs-  
planes und daher nicht zulässig  
(§ 1 Abs. 6.1 BauNVO).

GE - Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind Einzelhandels-  
betriebe, Schank- und Speisewirt-  
schaften, Betriebe des Beherbergungs-  
gewerbes, Tankstellen und Vergnügungs-  
stätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

SO<sub>1</sub> - Sondergebiet - Gartenhausgebiet  
§ 10 BauNVO

Im Gartenhausgebiet sind nur Garten-  
häuser ohne Feuerstätte zulässig, die  
der Aufbewahrung von Garten- und  
sonstigen Gerätschaften und auch dem  
Aufenthalt dienen, zur Übernachtung  
jedoch nicht bestimmt sind.

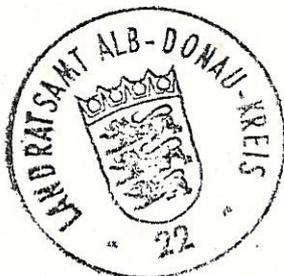
Das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmo-  
bilen und Dauerzelten ist nicht zu-  
lässig.

Genehmigt

Ulm, den 11. März 1986

Landratsamt

*Hübel*



SO<sub>2</sub> - Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO  
- Ausstellungsgelände für  
Musterhäuser

Im Ausstellungsgelände ist nur die  
Aufstellung von Musterhäusern und  
Containerbungalows zulässig

1.2 Maß der baulichen  
Nutzung:

Zahl der Vollgeschoße ( Z ) - Eintragungen im  
Grundflächenzahl (GRZ) Planteil  
Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Gebäudehöhen, gemessen von OK ge-  
plantem Gelände bis Schnittpunkt Haus-  
grund - OK Sparren werden festgelegt  
auf

max. 3,50 m bei eingeschossiger  
max. 6.25 m bei zweigeschossiger  
Bauweise.

Im Gartenhausgebiet sind nur 1-geschossige,  
nicht unterkellerte Gartenhäuser mit einer  
Größe von höchstens 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes  
einschließlich Vordach oder überdachter  
Terrasse zulässig.

Auf jedem Grundstück oder auf mehreren  
eine wirtschaftliche Einheit bildenden  
Grundstücken ist nur 1 Gartenhaus zulässig.

2. Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2  
BBauG)

"o" Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO.

Bei der offenen Bauweise sind Einzelhäuser  
und Hausgruppen entsprechend den Eintragungen  
im Planteil zulässig.

Bei Hausgruppen sind die jeweiligen Einheiten  
innerhalb der überbaubaren Fläche zu staffeln  
und mindestens um 1,50 m gegeneinander zu ver-  
setzen.

"a" Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise sind Einzel-  
häuser und Doppelhäuser unter Einhaltung von  
seitlichen Grenzabständen entsprechend den  
Eintragungen im Planteil zulässig.

Grenzgaragen, die in das Hauptgebäude inte-  
griert werden müssen, sind ohne Beschränkung  
der Gebäudehöhe mit einer Längenausdehnung von  
max. 8.00 m zulässig. Die Dachflächen des  
Haupt- und des Garagengebäudes müssen dabei  
auf einer Gebäudeseite in einer Ebene liegen.



"b" Besondere Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

b<sub>1</sub>: Bei der besonderen Bauweise b<sub>1</sub> ist entlang der südlichen Baugrenze geschlossene Bauweise möglich. Im übrigen Bereich gilt die "offene Bauweise" als festgesetzt.

b<sub>2</sub>: Im Bereich der besonderen Bauweise b<sub>2</sub> wird offene Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt

3. Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Einzeichnung (Firstrichtung bzw. Gebäuderichtung) innerhalb der überbaubaren Flächen im Planteil.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoß- und Garagenfußbodenhöhen sind für das Wohngebiet im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. In den übrigen Gebieten werden sie im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt.

5. Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig. Sind keine Flächen ausgewiesen, sind sie innerhalb der überbaubaren Fläche zu erstellen bzw. anzulegen.

6. Sichtflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BBauG)

Die im Planteil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7. Versorgungsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.12 BBauG)

Die Umformstationen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil zu erstellen. Sie müssen sofern sie an Garagen angrenzen, mit diesen eine Einheit bilden.

8. Leitungsrecht  
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)

Für die verlegten oder noch zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und sonstigen Versorgungsträgern im Planteil eingetragen.

9. Immissionsschutz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Zum Schutz gegen Außenlärm werden für die Außenbauteile der Nordseite sowie der Ost- und Westseite nach DIN 4109-E 84, Teil 6 folgende Mindestwerte des Schalldämmmaßes in dB festgesetzt:



Lärmpegelbereich III

Außenwand und Dach	40
Fenster	35
Gesamtaußenbauteil	37

Lärmpegelbereich II

Außenwand und Dach	35
Fenster	30
Gesamtaußenbauteil	32

10. Pflanzgebot  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Bäume sind anzupflanzen und zu erhalten.

11. Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im "WA" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

*allgemein zulässig, außer  
in Grün- / Pflanzstreifen*



B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.  
(§ 73 Abs. 1 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

WA - u. MI - Gebiete

Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von  $25^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$  sowie Flachdächer.

Satteldächer und Pultdächer müssen trauf- und giebelseitig mit einem Überstand ausgeführt werden.

Die gereihten Garagen südlich der Steingrubenstrasse sind als Pultdachgaragen mit einer Dachneigung von  $20^{\circ}$  -  $25^{\circ}$  auszuführen.

Erforderliche Geländer oder Abschrankungen bei den Flachdachgaragen nördlich der Helfensteiner Strasse sind mind. 1 m zurückzusetzen und vorzupflanzen.

GE-Gebiet

Zulässig sind Sägedächer und Flachdächer.

Gartenhausgebiet

Zulässig sind nur Satteldächer, Dachneigung  $15^{\circ}$  -  $22^{\circ}$ .

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung geneigter Dächer ist im WA und MI-Gebiet naturrotes Ziegelmaterial zu verwenden. Im Gartenhausgebiet kann rotbraun eingefärbtes Welleternit verwendet werden.

Flachdächer sind mit Kiesschüttung, bewachsen oder als Terrasse herzustellen.

*DN über Einzel-  
befreiung bis  
40° zulässig!  
über BP 1. Änderung  
vom 1.8.2000*



1.3 Dachraumausbau

Der Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen des Gesetzes möglich.

1.4 Dachausschnitte und Dachaufbauten

Dachausschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig. Spiegelnde und reflektierende Dachaufbauten zur Energiegewinnung, welche die Dachlandschaft stören, werden nicht zugelassen.

*allg. zulässig*

2. Äussere Gestaltung der Baukörper

Materialien

Für die äussere Gestaltung der Baukörper sind ausschließlich natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Putz zu verwenden.

Die Verwendung von grellen, weissen oder auffallend hellen Farben ist nicht gestattet.

Ausnahmen können im GE-Gebiet und SO<sub>2</sub>-Gebiet Ausstellungsgelände zugelassen werden.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen

Garagen sind an den im Planteil festgelegten Standorten als in das Gebäude integrierte Garagen oder als gereimte Garagen zu erstellen.

3.2 Stauraum

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenabschluss ist, soweit im Planteil nicht anders festgelegt, ein Stauraum von 5,0 m Tiefe anzuordnen. Ein Abschluss des Stauraumes zum Straßenraum ist nicht zulässig.

3.3 Private Stellplätze

Private Stellplätze sind als Gemeinschaftsstellplätze an den festgesetzten Stellen anzulegen.

Zusätzliche private Stellplätze sind innerhalb der offenen Vorgartenflächen zulässig.



### 3.4 Stellplatzzahl

Für die Hauptwohnungen sind 2 Stellplätze und für evtl. Einliegerwohnungen jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen ist der Garagen-erlaß anzuwenden.

### 4. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen im Sinne der Plan-einzeichnung zu gliedern.

Befestigte Lagerflächen für gewerbliche Nutzungen im MI- und GE-Gebiet sind durch Büsche, Einzelbäume oder Baumgruppen zu gliedern.

### 4.1 Einfriedigungen

Im gesamten Baugebiet "WA" sind freistehende Zäune und Mauern, Maschen- und Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe, gemessen ab OK Gehweg, sind dann möglich, wenn sie in die freiwachsenden Gehölzflächen einbezogen werden.

Einfriedigungen aus freiwachsenden Gehölzen (nicht geschnittene Hecken) oder lockeren Strauchgruppen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil möglich. Die Höhe dieser freiwachsenden Randpflanzungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Es können z.B. gepflanzt werden: Haselstrauch, Hartriegel, Liguster, Schneeball, Wildrosen, Cotoneasterarten. Nicht zulässig sind Gehölze mit ausgesprochenem Heckencharakter wie Hainbuche, Thuja sowie Nadelgehölze.

In den MI- u. GE-Gebieten östlich der Steingrubenstrasse bzw. des Fischerweges sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind von den öffentlichen Verkehrsflächen um 2,0 m abzusetzen und vorzupflanzen.

Im Sondergebiet - Gartenhausgebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einzäunungen bis 1,50 m Höhe zulässig. Als Zaunmaterial ist Maschendraht an Holzpfosten befestigt zu verwenden.

+) unzulässig



Zwischen Weg und Einzäunung ist ein mindestens 1 m tiefer bepflanzter Randbereich anzulegen. Zäune zwischen den einzelnen Gartengrundstücken sind bis 50 cm Höhe zulässig.

#### 4.2 Vorgartenflächen

Die im Plan zwingend vorgeschriebenen offenen Vorgartenflächen sind mit großflächiger, niedriger Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten.

Gepflanzt werden können z.B.:

Haselstrauch, Hartriegel, Schneeball, Felsenbirne, Sommerflieder, Cotoneasterarten, Spiräenarten, Strauch- und Parkrosen, Hamamelis.

Soweit im Planteil keine Sichtfelder eingezeichnet sind, können zur Raumbildung Bäume und Einzelsträucher gepflanzt werden.

#### 4.3 Pflanzgebot

Für flächig angelegte Pflanzungen nach Maßgabe des Planteiles. Folgende Gehölzarten können z.B. angepflanzt werden:

Mandelweide, Korbweide, Purpurweide, Wasserschneeball, Traubenkirsche, Bluthartriegel, Weißdorn, Schlehdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Haselstrauch, Liguster, Kreuzdorn.

#### 4.4 Bäume und Großgehölze

Die im Planteil eingetragenen Gehölze sind in ihrer Anzahl zwingend vorgeschrieben, ihr Standort kann jedoch an die Örtlichkeit angepasst werden. Nicht angewachsene Pflanzen müssen ersetzt werden.

Die besondere Lage des Baugebietes erfordert eine sich der Landschaft anpassende Bepflanzung. Es sollen deshalb nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Soweit keine Baumarten zwingend festgesetzt sind, können gepflanzt werden:

Roterle, Schwarzerle, Silberweide, Silberpappel, Schwarzpappel, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn, Bergahorn, Vogelbeere, Feldulme, Sommerlinden. Nadelbäume sind unzulässig.



4.5 Beläge

Wohnstrassen, öffentliche Wohnwege und Hauszugangswege sind, sofern sie nicht gleichzeitig Garagenzufahrten sind, so auszubilden, daß der Charakter des Fußweges zum Ausdruck kommt. Für Wohnwege und Hauszugangswege sind nur Naturstein- und Betonpflaster sowie Platten zulässig.

Stellplätze und Garagenvorplätze der Einzelhausbebauung sind in Betonpflaster herzustellen.

Stellplätze im Vorgartenbereich sind mit Rasengittersteinen zu belegen.

4.6 Bodenmodellierungen und Stützmauern

Anböschungen und Abböschungen sind soweit erforderlich in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Böschungen dürfen keinen grösseren Neigungswinkel als 1:2 erhalten. Bei der Geländegestaltung sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Das alte und neue Gelände ist in den Baueingabeplänen in sämtlichen Schnitten und Ansichten deutlich lesbar und auf Meereshöhe bezogen, darzustellen.

Soweit durch die örtliche Situation bedingt, können Fußmauern mit einer Höhe bis zu 40 cm zugelassen werden. Sie sind in Sichtbeton glatt oder mit Brettstruktur auszuführen.

4.7 Geländeschnitte

Mit dem Baugesuch sind zwei Geländeschnitte einzureichen. Sie sind jeweils entlang des Hausgrundes der Gebäude zu führen und müssen sich von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze bzw. zur Strassenachse erstrecken.

4.8 Gehwegabgrenzungen

Entlang den Grenzen zum öffentlichen Gehweg werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme Stellplatten versetzt.



5. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen die dem Baugebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

6. Antennen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Einzelantennen zugelassen.

*Sind schon mehrere Antennen angeschlossen. Entgegen BP lassen wir zu.*

*Parabolantenne  
Zulässig seit 1996  
Urteil VGH (Urteil zu einem Grundstück)*

7. Heizung

Feste und flüssige Brennstoffe sind ausgeschlossen. Kachelöfen und offene Kamine werden zugelassen.

8. Müll

Müllsammelbehälter sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und gegen Einsicht durch geeignete Maßnahmen abzuschirmen.

9. Hinweis

Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung sind mit der EVS abzustimmen.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der Vorbereitungen für die Erschließung Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Unterlagen können beim Stadtbauamt eingesehen werden, sie geben auch Aufschluß über den derzeitigen Grundwasserspiegel. Es ist nicht auszuschließen, daß sich dieser durch die Bebauung des Plangebietes verändert, eine Ansteigung kann nicht ausgeschlossen werden.

Die öffentliche Kanalisation wird teilweise auf bzw. über dem derzeitigen Gelände verlegt werden. Eine Entwässerung des Untergeschosses im natürlichen Gefälle ist im gesamten Plangebiet nicht immer möglich.



7902 Blaubeuren, den 11. März 1985  
Stadtbauamt 19. März 1985  
03. Dez. 1985

Ausgefertigt:  
7902 Blaubeuren, den 17.01.1986

*[Signature]*  
- Fuchs -  
Stadtbaumeister

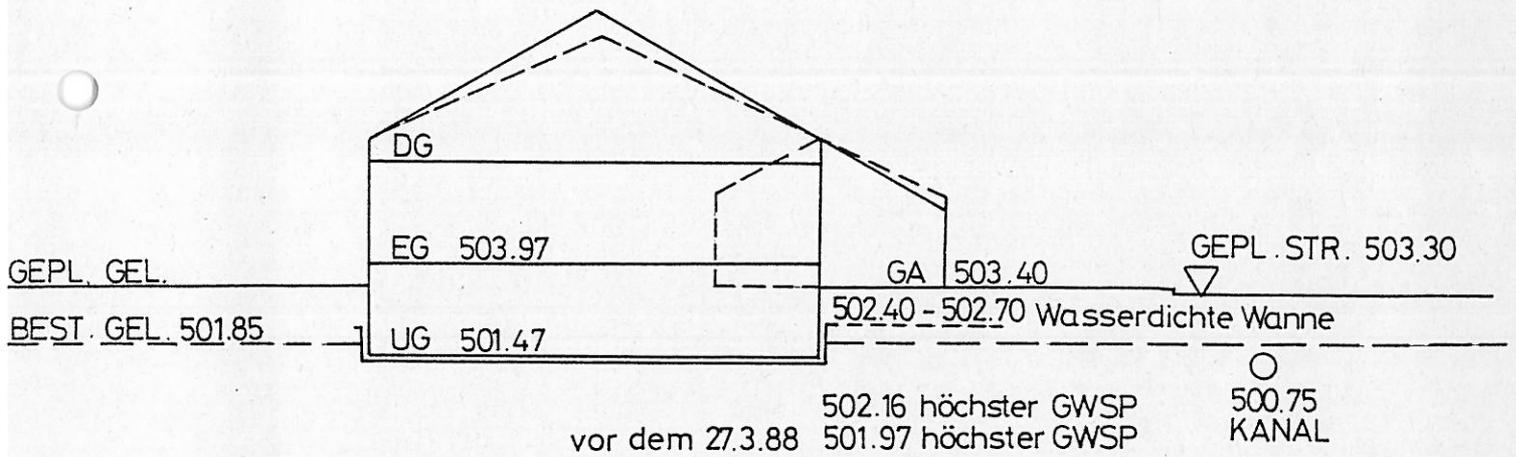
*[Signature]*  
- Hiller -  
Bürgermeister

B r ü h l II

Grundwassermessungen 26.3.1979 - 25.1.1982

durchgeführt:

	Niedrigststand	Höchststand
Bohrpunkt 2	500,96 (17.11.1980)	501,80 (16.3.81) 21.12.81 zugefr.
Bohrpunkt 6	501,11 (26.1. 1981)	501,88 21.12.81
Hochwasser am Sonntag 27.03.88(Höchststand)		502,05 bis 502,1
Niedrigste EGF Höhe	503,57 = UG	501,07
Höchste EGF Höhe	504,37 = UG	501,87
Mittel EGF Höhe	503,97 = UG	501,47
<u>Gelände</u> bei 501,67 - 502,27	in Mittel bei 501,77 - 501,87	
gepl. <u>Straßenhöhe</u> bei 502,53 Brühlweg	502,73 - 503,77	in Mittel bei 503,3



Wasserdichte Wanne unbedingt erforderlich!  
Quellwasser vom Hang beachten!

Höhe im neuen System

Aufgestellt, 18.3.1985  
Ergänzt am 29.3.1988