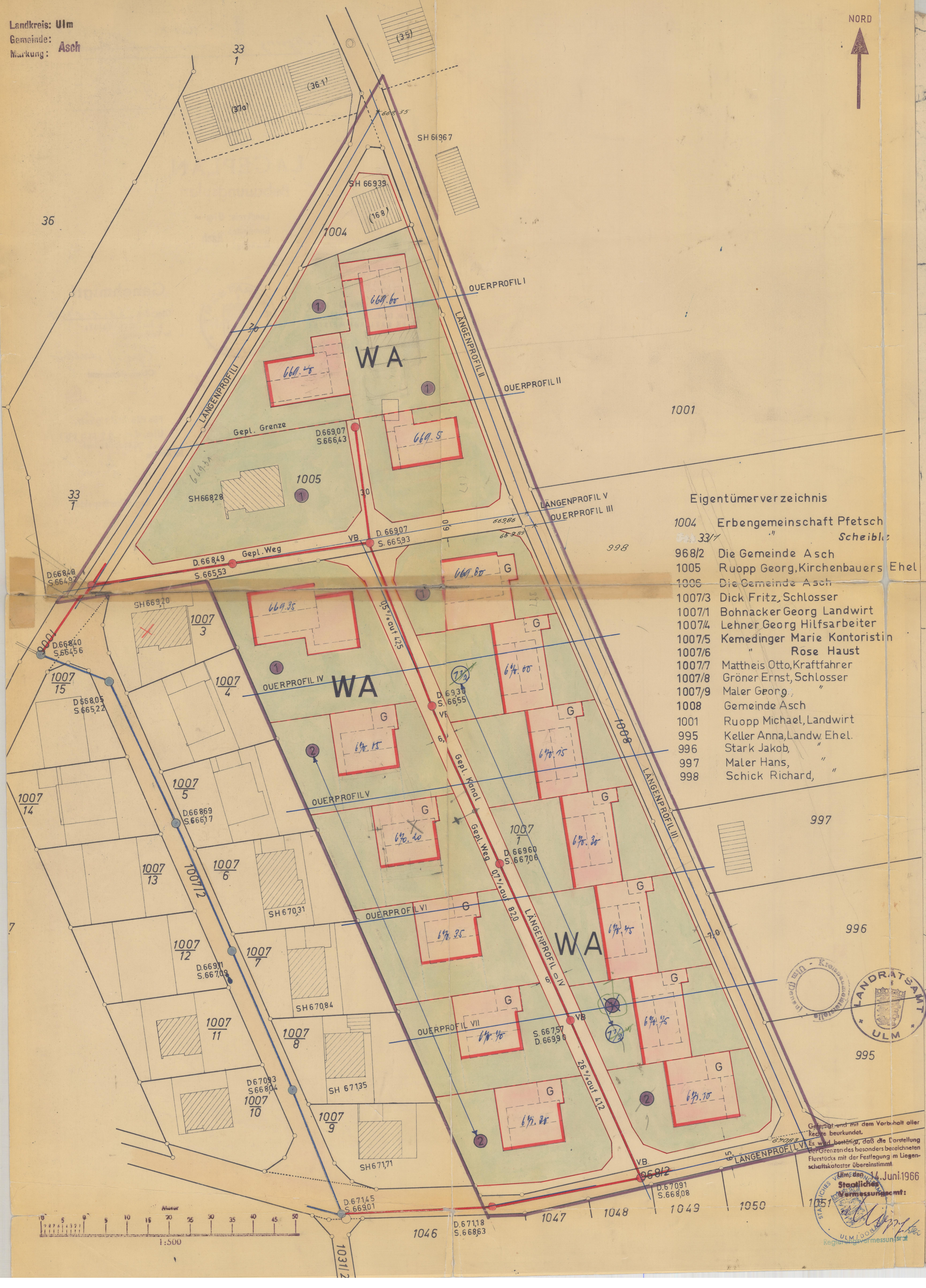
LAGEPLAN

Bebauungsplan „BEIM ULMER WERT"
HÖHENTAFEL AM RATHAUS 669,60 ALTES WÜRTT. SYSTEM

Landkreis: Ulm
Gemeinde:
Markung: Asch



TEXTTEIL:

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

1) das gesamte Plangebiet als ....Allgem. Wohngebiet - WA..... Ausnahme i.S.v. (3) des § 4 BauNVO sind zugelassen (Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO, erster Abschnitt)

2) a) die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den in der Planzeichnung hierzu enthaltenen Einschriebe (z.B. (1) (2)) zwingend.
   b) die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GRZ = 0.25
   (Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO, zweiter Abschnitt)
   c) die Geschoßflächenzahl für das gesamte Plangebiet mit GFZ = 0.4/0.7

3) die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet (Bauweise gem. BauNVO, dritter Abschnitt)

4) die Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO (z.B.: Kleintierställe, Geschirrhütten etc.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
Garagen und Einstellplätze nach Bebauungsvorschlag zwingend, Garagen im U.G. unter Erdgleiche sind verboten.
Bei entsprechendem Geländerverlauf kann eine Unterbringung von Garagen im Hausinnern des U.G. zugelassen werden.
Eine Begehbarkeit der an das Haus angebauten Garage vom O.G. bzw. D.G. aus ist nicht zulässig.

5) Die seitlichen Mindestabstände der Vordergebäude bei Traufstellung 6 m, bei Giebelstellung kann das Maß durch die Baugenehmigungsbehörde verdoppelt werden. (Reihen- und Doppelhäuser bis zu 30 m Länge bei äußerlich einheitlicher Gestaltung und Erstellung jeweils als 1 Gebäude).

6) Die Gebäudehöhe (v. fert. Gelände bis O.K. Dachrinne

für 1-gesch. Bebauung mit max.	3,75 m
für 1 1/2-gesch. Bebauung mit max.	4,50 m
für 2-gesch. Bebauung mit max.	6,25 m
~~für 3-gesch. Bebauung mit max.~~	~~9,00 m~~

7) Die Dachform soweit durch Planeinschrieb nicht anders bestimmt
   a) für 1-gesch. Bebauung als Satteldach ~~mit~~/ohne Kniestock ca. .... cm Höhe und ca. .30°. Dachneigung ohne Dachaufbauten
   b) für 1 1/2-gesch. Bebauung als Satteldach mit Kniestock 0.50 m cm Höhe (gemessen bis O.K. Kniestockpfette) und ca. .34°. Dachneigung. Dachaufbauten sind nicht zugelassen ~~zusammenhängend auszubilden und dürfen nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen~~.
   c) für 2- ~~und 3-~~gesch. Bebauung als Satteldach ohne Kniestock ca. ..30°.. Dachneigung ohne Dachaufbauten.
   Für 1-gesch. Garagen ~~als Satteldach ca. 30° Neigung, oder~~ als Flachdach ~~(Massiv- oder Wellasbestplattendeckung)~~

8) die Grundrißform der Gebäude als langgestrecktes Rechteck ~~mit~~ einem Seitenverhältnis zwischen 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 gem. § 2 (1) RGaO 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. 5 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen
   c) für die Deckung der Satteldächer grundsätzlich nur Ziegel- ~~möglichst~~ engobiert - und
   d) für die Deckung der Garagendächer Wellasbestplatten in rotbrauner Farbe verwendet werden dürfen
   e) die Traufgesimse als sichtbare Sparrengesimse mit einem Mindestüberstand von 40 cm auszubilden sind. Ortganggesimse ebenso in üblicher Holzkonstruktion (Hängebrett mit Zahnlatte oder Ortgangziegel). Die Ausführung von massiven Gesimsen ist verboten.
   f) Das Anbringen von Reklame jeglicher Art an den Gebäuden, Garagen oder Einfriedigungen, unterbleiben sollte. Bei dringendem Bedürfnis ist vor dem Anbringen die Gemeindeverwaltung und die Kreisbaumeisterstelle zu hören.
   g) Das Gelände des Baugrundstücks möglichst unverändert zu belassen ist, soweit Auffüllungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie flach zu verziehen; Stützmauern, insbesondere an den Grenzen sind verboten.

11) Die Einfriedigung der Grundstücke an den öffentlichen Straßen und Wegen als einfache Holzzäune oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter ca. 10 cm hohen Steineinfassungen. Die Verwendung von Eisen, ausgenommen Drahtgeflecht, ist nicht zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf 1,10 m nicht übersteigen. Sofern bei verschiedenen Höhen Mauern notwendig sind, darf deren O.K. nicht höher als max. 30 cm über der Straßen O.K. liegen.

Legende

Baulinie (zwingend)	rot
Baugrenze (nicht zwingend)	rot
Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 3)	orange
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot)	grün
Öffentliche Grünflächen (BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 8)	gelb
Grenze des Plangebiets	violett