3.06.00

Genehmigt!
Ulm, den 30. Dez. 1980
Landratsamt:

Bebauungsplan " Rötenhäule "

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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

1. Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs.1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung: SO - Sondergebiet § 1o BauNVO

a) Freizeitheim

im Rahmen der Gesamtanlage ist e i n e Hausmeisterwohnu zugelassen.

b) Öffentliche Grünflächen

im Sportplatzbereich ist ein Sportheim ~~im~~

innerhalb der festgelegten Baugrenzen ~~Wege oder Zufahrte~~ möglich

1.2 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschoße (VGZ) - Eintragunge
Grundflächenzahl (GRZ) im
Geschoßflächenzahl (GFZ) Planteil

2. Bauweise (§ 22 BauNVO) — Offene Bauweise

3. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) — Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Rastereinzeichnung innerhalb der überbaubaren Flächen im Planteil

4. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO) — Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Müllsammelbehälter sind optisch abgeschloße und zusammengefaßt unterzubringen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.2 BBauG) — Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung festgelegt.

6. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs.1Nr. 11 BBauG)
Stellplätze darüber hinaus — Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ~~oder~~ in den mit ST bezeichneten Flächen zulässig.

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

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

8. Sichtflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1o BBauG)

Die im Planteil eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von o,7o m über Fahrbahn nicht überschreiten .

9. Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BBauG)

Der vorhandene Baum- und Buschbestand innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Flächen ist zu erhalten.

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Die besondere Lage des Baugebietes erfordert eine sich der Landschaft anpassende Bepflanzung, es sind deshalb nur heimische Großgehölze wie Ahorn, Linde, Esche und Eichen zugelassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 11o Abs. 1 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° und zw. 4o und 45°. Die Firsthöhe darf im Sondergebiet ein Maß von max. 4,5o m nicht überschreiten (Gemessen von OK-Decke über EG bis OK Sparren).

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung ist dunkelengobiertes Ziegelmaterial zu verwenden.

1.3 Dachraumausbau

Der Ausbau des Dachraumes ist im Rahmen des Gesetzes möglich.

x) und sonstigen Versorgungsträgern

1.4 Dachausschnitte und Dachflächenfenster

Bedingt durch die exponierte landschaftliche Lage werden keine Dachausschnitte und liegende Dachflächenfenster zugelassen.

2. Äußere Gestaltung der Baukörper

Für die äußere Gestaltung der Baukörper sind ausschließlich natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Putzflächen zu verwenden. Leichtmetallrolläden sowie Kunststoffrolläden in hellen Farben sind nicht zugelassen. Die Verwendung von Klappläden ist soweit möglich erwünscht. Die Verwendung von grellen, weißen oder auffallend hellen Farben ist nicht gestattet. Großflächige, nicht unterteilte Fensterflächen werden nicht zugelassen

3. Stellplätze

Für die Festlegung der Stellplatzzahl sind die Richtzahlen Ziffer 3 des Garagenerlasses des Innenministeriums maßgebend. Die erforderlichen Stellflächen sind durch die Verwendung von Rasengittersteinen zu durchgrünen und durch eine entsprechende Geländemodellierung in den Landschaftsraum einzubinden.

4. Geländeveränderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Das alte und neue Gelände ist in den Baueingabeplänen in sämtlichen Schnitten und Ansichten deutlich lesbar und auf Meereshöhe bezogen darzustellen.

Dem Bauantrag sind genaue, von einem Vermessungsingenieur gefertigten Geländeprofile zur Beurteilung der Einbindung des Bauvorhabens in das natürliche Gelände vorzulegen.

5. Einfriedigungen

Geschlossene Einfriedigungen wie Zäune, Mauern oder Formhecken sind nicht zugelassen. Freiwachsende Gehölze (nicht geschnittene Hecken) oder lockere Strauchgruppen sind möglich bzw. zugelassen. Die Höhe dieser freiwachsenden Randpflanzung darf 1,5o m nicht überschreiten.

Nicht zugelassen sind Gehölze mit ausgesprochenem Heckencharakter wie Liguster, Hainbuche, Thuja.

6. Heizung

Bedingt durch die exponierte landschaftliche Lage werden Solarzellen zur Gewinnung von Heizenergie nicht zugelassen.