



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planszeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBAuG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offen bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBAuG)
Die Firstrichtung der Häuser muß dem Plan entsprechen. Sie ist durch eine Linie mit Pfeil innerhalb des Grundstückes angegeben.
Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau deutlich untergeordnet ist.
 - 1.5 Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 qm kann gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
 - 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Gebäudehöhe darf bei 1-geschossiger Bauweise 3,50 m und bei 2-geschossiger Bauweise 6,00 m nicht überschreiten.
Die Geschosshöhe von 3,00 m darf nicht überschritten werden.
Die Sockelhöhe bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde.
Kniestücke sind bei 1 Vollgeschos bis 50 cm bei 2 Vollgeschossen bis 25 cm zugelassen.
 - 2.2 Je Gebäude ist nur der Einbau von max. 2 Wohnungen zulässig (§ 3 BauNVO).
 - 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm bedürfen der Genehmigung.
 - 2.4 Dachform
Sattel- und Walmdächer, bzw. Flachdächer entsprechend Kennzeichnung im Plan.
Die Dachneigung der Häuser muß bei 1 Vollgeschos 28° - 38° betragen,
bei 2 Vollgeschossen 25° - 35° betragen,
bei Winkelhäuser 0° - 20° betragen.
Winkelbauten sind nicht zulässig, sind ab einer DN v. 20° zugelassen u. dürfen max. 7/8 der Dachfläche mit geneigten Betondecken (Lok. B. v. 93.5. PS).
 - 2.5 Garagen
Garagen sind als Anbauten in seitlichem Grenzabstand bzw. wie im Plan vorgesehen, zu erstellen. Garagen sind mit einzuplanen, auch wenn sie erst später erstellt werden sollten.
Ist eine Garage auf dem Nachbargrundstück vorhanden, so muß der Anbau mit dieser eine harmonische Einheit bilden. Der Einbau in Gebäude ist zugelassen, wenn die Forderungen des § 3 GaVO eingehalten werden.
Dachform: Freistehende Garagen sind mit Flachdächern zu versehen, max. Höhe 2,50 m über Garagenboden
 - 2.6 Ausweisungen von PKW-Einstellplätzen gem. § 69 LBO zwingend, je Wohnung ein Einstellplatz, jedoch mindestens 2 Einstellplätze pro Wohngebäude.
 - 2.7 Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Sofern Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden, sind Hecken, Holzzäune, Buschgruppen oder Spalendrähte, die von Hecken eingewachsen werden, bis zu einer Höhe von 1,75 m gegen Nachbargrundstücke zulässig.
Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen sind im Bereich der eingetragenen Sichtflächen von sichtbehindernder Bepflanzung über 0,80 m, gemessen von der Fahrbahn aus, freizuhalten.
Mauern dürfen nur bis zu 0,40 m hoch sein.
 - 2.8 Erschließungsleitungen
Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

ZEICHENLEGUNG

| | | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | Ga | Garagen |
| I | 1-2 Vollgesch. | --- | mit Leitungsrecht bei ... |
| II | (Höchstgrenze) | --- | Sichtflächen (v.d. Beb. freizu. Grundstücke) Anpfl. und |
| 04 | Grundflächenzahl | --- | Minfr. max. 0,80 m hoch |
| 05 | Geschoßflächenzahl | --- | Abgrenzung untersch. Nutzung |
| o | offene Bauweise | --- | Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Beb.-Plans |
| △ | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | | |
| --- | Baugrenze | | |
| --- | Baugrenze | | |
| --- | Gebweg | | |
| --- | Fahrbahn | | |
| --- | Firstrichtung | | |
| --- | FD Flachdach | | |

Gemeinde: **Balzheim/Ilber**
 Gemarkung: **Unterbalzheim/Ilber**
Bebauungsplan
M = 1 : 500
BREITE III
 Genehmigt
 Ulm, den 27. Jan. 1978
 Landratsamt

Verfahrensvermerke
 Als Vorentwurf § 2a Abs. 2+3 ausgelegt von... 10.5.1978 ... bis ... 20.5.1978
 Als Entwurf § 2 Abs. 6 BBAuG ausgelegt von... 13.6.1978 ... bis ... 13.7.1978
 bzw. in der Zeit vom 14. Mitteilungsblatt Nr. 7 v. 2.6.1978
 Als Satzung gemäß § 10 BBAuG vom Gemeinderat beschlossen am... 17.7.1978
 Genehmigt: gemäß § 11 BBAuG vom... mit Erlaß...
 von...
 Ausgelegt: gemäß § 12 BBAuG von... bis...
 Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am...
 bzw. in der Zeit vom... bis... durch...
 in Kraft getreten...

Anerkannt: 4.8.1978
 Gefertigt: 10.4.1978
bernd bauke
 freier Architekt
 7905 Dietenheim
 Buchenweg 1
 ruf 0734712422
 Architekt

NORD