

## Aichstetten-Nord, 2. Bauabschnitt

I. **BPlan in Kraft/rechtskräftig seit** 3. November 1990

II. **Plangebiet**

Straßen innerhalb BPlan: Ulmenstraße

III. **Füllschema Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-----	Bauweise
<b>SD</b> – Satteldach	<b>DN</b> - Dachneigung

IV. **Festsetzungen BPlan**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB):
  - 1.1. **Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO):  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Ziffern 1 bis 6 BauNVO nicht zugelassen.
  - 1.2. **Bauliche Nebenanlagen** im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe, Pergolen, überdachte Holzlegen und Gartenlauben bis jeweils 2,20 m Höhe und maximal 8,50 m Seitenlänge und einer überbauten Grundfläche bis maximal 25 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO zugelassen werden, wenn der Angrenzer zustimmt, und die Vorgartenzone davon unberührt bleibt.  
Die Vorgartenzone ist jener Bereich, der an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt bis zu einer Tiefe von 5,0 m.
  - 1.3. Wohngebäude auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis 20 (je einschließlich) dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 4 Absatz 4 BauNVO).
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB):
  - 2.1. **Grundflächen- und Geschossflächenzahl** siehe Eintragung im Lageplan.
  - 2.2. **Zahl der Vollgeschosse** siehe Eintragung im Lageplan.
3. **Bauweise** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB):
  - 3.1. **Bauweise** siehe Eintragung im Lageplan.
  - 3.2. Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.  
Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen können als Ausnahme zugelassen werden.
4. **Garagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB):  
Die Garagen, mit Ausnahme der Garagen auf den Grundstücken 4, 3 und 20, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie müssen so angeordnet werden, dass die Zufahrt über die festgesetzte Einfahrt erfolgt.
5. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB):  
Die im Lageplan dargestellten Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen im Bereich ab 0,70 m über Fahrbahn freizuhalten.

6. **Pflanzgebot** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB):  
Zur besseren Einbindung des Baugebietes in die angrenzende freie Landschaft sind an den im Lageplan ausgewiesenen Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.  
Die Bäume sind nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu pflanzen.
7. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Absatz 2 BauGB):  
Wie im Planteil eingeschrieben als maximales Höchstmaß.

## V. **Örtliche Bauvorschriften**

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im WA** (§ 73 Absatz 1 LBO):
  - 1.1. Die Dächer sind als **Satteldächer** auszuführen.  
Garagen sind unter das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen (abgeschlepptes Hauptdach) oder mit einem Satteldach zu versehen.  
Die Dachneigung der Garagengebäude muss der Dachneigung des auf dem Baugrundstück vorgesehenen bzw. vorhandenen Hauptgebäudes entsprechen.  
Grenzgaragen, die nicht unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° zu versehen.
  - 1.2. Die **Dachvorsprünge** der Hauptgebäude sind allseitig mit mindestens 50 cm Überstand auszubilden.  
Dachvorsprünge können bis höchstens 1,0 m als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
  - 1.3. Die **Dächer** und **Dachgauben** sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
  - 1.4. **Schleppgauben** sind zulässig bis zu einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der Gebäudelänge und einer maximalen Höhe der Fensterfront von 1,50 m.  
Dachhäuschen (Gauben, deren Dächer mit Kehlen an das Hauptdach anschließen) sind zulässig.  
**Dacheinschnitte** zur Bildung von Dachterrassen sind zulässig, wenn sie mit Giebelhäuschen überdacht werden, jedoch nur bis insgesamt 1/3 der Gebäudelänge.  
Die Mischung von Dacheinschnitten und Dachgauben an einer Dachfläche ist unzulässig.  
Der Abstand zwischen der Giebelwand des Gebäudes und dem Beginn der Dachgaube oder des Dacheinschnitts muss mindestens 1,0 m betragen.  
**Kastengauben** sind nicht zulässig.
  - 1.5. Die **Fassaden** sind als Putzfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen.  
**Nebenanlagen** sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen.
2. **Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 5 LBO):
  - 2.1. **Einfriedungen:**  
Sofern Grundstücke entlang öffentlicher Flächen eingefriedet werden, sind nur Hecken und offene Einzäunungen aus Holz bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen.  
Hecken sind mindestens 75 cm hinter die Grundstücksgrenze zu pflanzen.  
Einfriedungen von Sichtflächen sind unzulässig.
  - 2.2. **Stellplätze und Zufahrten:**  
Stellplätze sind in Verbindung mit den Garageneinfahrten und Hauszugängen so zu gestalten, dass eine Gliederung der Flächen sichtbar wird. Zufahrten zu den Garagengebäuden und Stellplätzen dürfen nicht wasserdicht versiegelt, sondern müssen in einer wasserdurchlässigen Form befestigt werden.
  - 2.3. **Freiflächen:**  
Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, der Zugänge und der Stellplätze als Grünflächen anzulegen.

- Lagerplätze aller Art sind unzulässig.
3. **Gebäudehöhen im WA:**  
Die Gebäudehöhen werden durch die höchstzulässigen Außenwand- und Firsthöhen bestimmt.  
Die Außenwandhöhe wird gemäß § 6 Absatz 4 LBO bestimmt, die Firsthöhe bemisst sich bis Oberkante Dachsparren.

## VI. Hinweise

1. Nördlich des Plangebietes erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.Bsp. Pflanzenspritzungen, Düngungen aller Art und Lärmbelästigungen durch Maschineneinsatz.
2. Beim Entwässerungssystem wird auf die einschlägigen Normen (DIN) und die entsprechenden Bestimmungen der Abwassersatzung der Gemeinde hingewiesen.

## VII. Anmerkungen

1. **Kanalisation**  
Entwässerung im Mischsystem.
2. **Wasserversorgung**  
Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

## VII. Anlagen

1. Lageplan vom 5. Juli 1990
2. Zeichenerklärung