

## Aichstetten-Süd-Ost

- I. BPlan in Kraft/rechtskräftig seit** 17. Januar 1991  
1. Änderung 12. Oktober 1995

**II. Plangebiet**

Straßen innerhalb BPlan: teilweise Hochstraße, Schwalbenstraße

**III. Füllschema Nutzungsschablone**

Art der Nutzung <b>WR</b>	Zahl der Vollgeschosse <b>I bzw. II</b>
Grundflächenzahl GRZ <b>0,4</b>	Geschossflächenzahl GFZ <b>0,7</b>
Bauweise <b>E</b> offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig <b>E/b</b> offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Garagen können mit einer Firsthöhe von 5,00 m errichtet werden	Dachform/Dachneigung <b>SD</b> Satteldach <b>26° bis 28°</b> Dachneigung

**IV. Festsetzungen BPlan**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB):  
**WR** – Reines Wohngebiet (§ 3 BauGB)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB,  
§§ 16 und 17 BauNVO):
  - 2.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Absatz 4 BauNVO).
  - 2.2. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Absatz 2 BauGB):  
Die Höhenlage der einzelnen baulichen Anlagen und Gebäude ist vor Einreichung eines Baugesuches mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.  
Für die Festlegung gelten in der Regel die Einschriebe im Bebauungsplan (EFH).
  - 2.3. **Höhe der Gebäude** (§ 16 Absatz 3 BauNVO):
    - 2.3.1. Die Wandhöhe der als **eingeschossig** ausgewiesenen Wohngebäude (Hauptgebäude) wird mit maximal 4,00 m, gemessen am Hausgrund von der Oberkante geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt. Rücksprünge bis ca. 1,25 m sind im Einzelfall zulässig.
    - 2.3.2. Die Wandhöhe der als **zweigeschossig** ausgewiesenen Wohngebäude (Hauptgebäude) wird mit maximal 6,30 m, gemessen wie 2.3.1., festgesetzt.
3. **Bauweise** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):  
**Offene Bauweise** laut Planbeschrieb.  
Soweit die **besondere Bauweise** festgesetzt ist, können Garagen als Grenzgaragen mit einer Firsthöhe von maximal 5,00 m erstellt werden.
4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB):  
Die im Plan eingetragene Stellung der Gebäude und der Hauptfirstrichtung sind zwingend einzuhalten.

5. **Nutzung** (§ 3 Absatz 4 BauNVO):  
Bei **eingeschossiger Bauweise** sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, bei **zweigeschossiger Bauweise** nicht mehr als drei Wohnungen.
6. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO):  
Nebenanlagen als Gebäude sind in der nicht überbaubaren Fläche im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.  
Als weitere Ausnahme sind Kleingewächshäuser bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, einer Firsthöhe von h = 2,50 m, zulässig und zwar:
  - a) sie werden nicht im Vorgarten aufgestellt und
  - b) sie werden entweder am Haus angebaut oder durch Sichtschutzeinrichtungen (Hecken, Sträucher) abgedeckt.Sichtschutzblenden bis 2 m Höhe und Pergolen bis zu 2,40 m fertiger Höhe können als Ausnahme und dabei nur in Holz zugelassen werden.
7. Die **Gestaltung der Straßen** erfolgt im Einvernehmen mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde und der Polizeidirektion.
8. **Sichtfelder** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Einfriedung oder Bepflanzung über 0,70 m, gemessen von Oberkante Fahrbahnkante, freizuhalten.
9. **Garagen** dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür besonders vorgesehenen Flächen erstellt werden. Grenzbebauung ist möglich. Dachvorsprünge von maximal 0,40 m über die Grundstücksgrenze sind zulässig. Firsthöhe bei freistehenden Garagen mit Satteldach maximal 5,00 m. Flachdachgaragen können nur im früheren Geltungsbereich zugelassen werden. Die eingezeichneten Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen gelten als Richtlinie (§ 23 Absatz 5 BauNVO).
- 9.1. **Pflanzgebot** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB):  
Die Eingrünung der Bebauung sowie die Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und den besonderen Festsetzungen – Anlage 1 – vorzunehmen.

#### **Anlage 1 – Maßnahmen im privaten Bereich:**

1. **Garagenvorplätze** können eingefriedet werden. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, ist ein Grünstreifen von mindestens 1,25 m Breite anzulegen.
2. **Pflanzung von Hausbäumen:**  
Die Grünflächen der Grundstücke sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Nadelhölzer sind zu vermeiden.  
Die im Plan ausgewiesenen Bäume sind zwingend und zwar:
  - Laubbäume groß
  - Laubbäume mittlere Größe.Als Regel gilt je Grundstück ... Bäume – Vogelkirsche, Birken, Hainbuche, Spitzahorn, alle Hochstamm-Obstbäume, Sommerlinde, Winterlinde, Kastanie, Bergahorn.

## V. Örtliche Bauvorschriften

1. Die **Garagen** können in den Hauptbaukörper und in die zulässige Dachneigung einbezogen oder freistehend mit Flachdach oder mit Satteldach bis 22° Dachneigung errichtet werden.  
Die giebelseitigen Wände bzw. die Giebeldreiecke der freistehenden Garagen sollten mit einer Holzschalung (Deckelschalung) versehen werden. Das Holz ist, wie in Ziffer 7. beschrieben, zu behandeln.
2. **Dacheinschnitte** sind nicht zulässig.  
**Dachaufbauten** sind zulässig, sind jedoch in Form und Größe mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO).
3. Liegende **Dachfenster** sind beschränkt zulässig. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf ein Sechstel der Dachlänge – gemessen von Giebel zu Giebel – nicht überschreiten (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO).
4. Die **Dächer** der Hauptgebäude sind mit gleicher Dachneigung auf beiden Seiten zu versehen.  
**Dachneigung** siehe Planeinschrieb.  
Dies gilt auch, wenn bei einem bestehenden Gebäude die Dachkonstruktion geändert wird (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO).
5. Die Dächer sind in der Regel mit einem **Dachüberstand** von mindestens 0,80 m an Ortgang und Trauf auszubilden (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO).
6. **Dachdeckung** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):  
Die Dachdeckung hat an den Gebäuden mit dunkel engobierten Tondachziegel oder mit dunkel durchfärbten Betondachsteinen zu erfolgen.  
Dies gilt auch bei Neueindeckung bestehender Gebäude.  
Für **Solarkollektoren** können im Einzelfall, nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde, Ausnahmen zugelassen werden.
7. **Außenwände** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):  
Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Holzverschalte Flächen vorzusehen.  
Am Hauptgebäude sollten mindestens 15 % der Außenwandflächen mit einer Holzverschalung (Deckelschalung) versehen werden.  
Für die Nebengebäude gilt Ziffer 1.  
Sämtliche Holzteile sind entweder im Naturton zu belassen oder mit hellen Brauntönen zu streichen.  
Balkone sind organisch in die Fassade einzubeziehen.
8. **Antennen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 3 LBO):  
Sofern die Antennen nicht innerhalb des Dachraumes angeordnet oder an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden können, sind mehr als eine Außenantenne je Gebäude unzulässig.
9. **Freileitungen** (§ 73 Absatz 1 Nr. 4 LBO):  
Sämtliche Freileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
10. **Einfriedungen:**  
Die Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder beidseitig mit durchgehenden Buschgruppen eingepflanztem Maschendraht – Höhe maximal 0,80 m – auszuführen.  
Einfriedungen aus imprägniertem Holz mit senkrechten oder waagrechten besäumten Brettern oder Latten (Staketen) sind zulässig. Gartenmauern sind grundsätzlich nur als Stützmauern zulässig. Unbehandelte Sichtbetonflächen sind nicht zulässig.  
Einfassungen gegen Verkehrsflächen dürfen nur in Form von Granitpflastersteinen oder ähnlich hergestellt werden.

Der Abstand von Hecken zur Verkehrsfläche muss - soweit im Plan nicht anders festgesetzt – betragen:

- a) im Bereich der Gehwege von der Vorderkante Pflaster bis Vorderkante Hecke mindestens 0,20 m;
- b) im Bereich des Sicherheitsstreifens von der Vorderkante Bordstein bis Vorderkante Hecke mindestens 0,50 m.

Bei der Pflanzung von losem Gebüsch gelten diese Mindestabstände sinngemäß.

11. Die **nicht überbauten Flächen** sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als befestigte Hoffläche dienen, gärtnerisch anzupflanzen (siehe Anlage 1).
12. Die **Zufahrtsbreite** vor Garagen darf je Grundstück maximal 5,00 m betragen. Die Zufahrtsfläche darf nicht schwarz geteert werden (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO). Treffen an der Grundstücksgrenze Garagen zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,25 m zwischen den Einfahrten anzuordnen.

## VI. Hinweise

1. Die **Abstände** der Garagentore von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 6,00 m betragen.
2. Die im Plan angetragenen **Erdgeschoss-Fußbodenhöhen** sind Roh-Fußbodenhöhen und zwingend einzuhalten. Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen zu versehen.
1. Die **Seitenverhältnisse des Hauptbaukörpers** sollten ca. 1:1,3 sein, wobei sich die Hauptfirstrichtung wie im Plan eingetragen erstrecken muss.
2. Die straßenseitigen Fassaden sollen, um ein gutes Straßenbild zu erhalten, harmonisch gegliedert sein.

### **Vor- und Rücksprünge:**

Eine Überschreitung der Baugrenze durch kleine Vorsprünge (z.Bsp. Eingangsüberdachungen) wird zugelassen.

Die **Hauptgebäudeflucht** darf die Baugrenze nicht überschreiten.

3. Sämtliche **planerischen und gestalterischen Maßnahmen** sind grundsätzlich vor Einreichung des Baugesuches mit dem Kreisbauamt Wangen abzuklären.
4. **Kleinbiotope** sind zulässig.

## VII. Anmerkungen

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

## VIII. Anlagen

1. Lageplan vom 21. April 1988 (Kopie verkleinert)
2. Zeichenerklärung