

Aichstetten-Nord

- I. BPlan in Kraft/rechtskräftig seit** 3. Dezember 1982
1. Änderung 21. Juli 1994

II. Plangebiet

Straßen innerhalb BPlan: Ahornstraße,
Buchenstraße,
Eichenstraße,
Erlenweg,
Hardsteiger Straße,
Pappelweg.

III. Füllschema Nutzungsschablone

Baugebiet (BauNVO, § 1 Absatz 2)	Zahl der Vollgeschosse (BauNVO, § 16 Absatz 2 Nr. 3)
Grundflächenzahl (BauNVO, § 16 Absatz 2 Nr. 2)	Grundflächenzahl (BauNVO, § 16 Absatz 2 Nr. 1)
Bauweise (BauNVO, § 22 Absatz 2)	Dachform Dachneigung Traufhöhe TH über EFH Firsthöhe FH über EFH

IV. Festsetzungen BPlan

- Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 bis 15 BauNVO):
Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 – 21 BauNVO):
Geschossflächenzahl und **Vollgeschosse**:
Siehe Einschriebe im Bebauungsplan – sie sind jeweils für das durch die Planungsgrenze umschlossene Gebiet gültig.
Als Ausnahme (§ 31 Absatz BauGB) kann die Zahl der Vollgeschosse durch ein zusätzlich anrechenbares Dachgeschoss erhöht werden. Seine Grundfläche darf 60 % der überbauten Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- Bauweise** (§ 9 Absatz 1 BauGB und § 22 BauNVO):
 - Offene Bauweise** – zulässig sind nur Einzelhäuser.
 - Besondere Bauweise** – halboffene Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO, wenn die Garage auf der Grenze mit abgeschlepptem Dach vom Hauptgebäude errichtet wird. Im Grenzabstand darf eine maximale Höhe von 4,50 m nicht überschritten werden.
- Garagen und Stellplätze**:
Die erforderlichen Garagen können entsprechend dem Bebauungsplan angeordnet werden. Garagen müssen in massiver Bauart ausgeführt werden und sollten, wenn möglich, in das Hauptdach mit einbezogen werden. Ansonsten sind Flachdächer zugelassen.
Vor der Garage an der Erschließungsstraße ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m freizuhalten, der nicht durch Abschränkungen irgendwelcher Art gegen die Verkehrsfläche abgetrennt werden darf.

V. Örtliche Bauvorschriften

1. **Geländehöhen** (§ 111 Absatz 1 Nr. 8 LBO):
Erdgeschossfußbodenhöhen siehe Eintragungen im Plan.
2. **Aufschüttungen und Abtragungen** (§ 111 Absatz 1 Nr. 1 LBO):
Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.
Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze, Stellflächen und Garageneinfahrten müssen befestigt werden.
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Geländeschnitt mit Eintragung der Auffüllung und Abtragung einzureichen.
3. **Äußere Gestaltung** (§ 111 Absatz 1 LBO) und andere Vorschriften (§ 9 Absatz 4 Satz 1 BbauG):
Gebäudeform:
Eingeschossige Gebäude, Rechteckform zulässig.
Dachform und Dachneigung:
Wie im Bebauungsplan eingetragen.
Dachdeckung:
Rotbraune bis dunkelgraue Hartbedachung.
Dachaufbauten:
Sind nicht zulässig. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind gestattet.
4. **Einfriedungen** (§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO):
An der Straßenbegrenzungslinie Betoneinfassungen höchstens 15 cm hoch, dahinter Hecke oder Sträucher; eingewachsener Maschendraht oder Wellengitter ist zulässig; Gesamthöhe der Einfriedungen und Tore über der Verkehrsfläche höchstens 0,80 m; höhere Einfriedungen sind nur zulässig auf oder hinter der Baugrenze.
5. **Pflanzgebot** (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BbauG):
Durch Planeinzeichnung sind Straßenbepflanzungen festgesetzt. Sie sind in Form von einheitlichen hochwachsenden Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

VI. Hinweise

1. Als übergeordnete Grundlage in funktioneller als auch räumlicher Hinsicht liegt der Flächennutzungsplan vom 26. Juni 1974 über das gesamte förmlich festgelegte Gebiet dem Bebauungsplan zugrunde.
2. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, Seite 1.763) zugrunde.
3. Notwendige verkehrlenkende und verkehrsbeschränkende Maßnahmen werden durch ein polizeirechtliches Verfahren gesondert festgesetzt und nachrichtlich übernommen.

VII. Anmerkungen

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

VII. Anlagen

1. Lageplan vom 30. Juni 1980 in der Fassung vom 14. Juni 1994
(Stand: 1. Änderung)
2. Zeichenerklärung