

Aichstetten-Süd

I. BPlan in Kraft/rechtskräftig seit

1. Änderung	15. März 1977
2. Änderung	23. Februar 1978
3. Änderung	20. Dezember 1979
4. Änderung	23. Dezember 1980
5. Änderung	10. September 1981
6. Änderung	21. Februar 1989
7. Änderung	13. Januar 1995
8. Änderung	10. November 1997
9. Änderung	4. März 2005
	4. März 2005

II. Plangebiet

Straßen innerhalb BPlan:

südliche Edelweißstraße, Fliederstraße,
 teilweise Nelkenstraße, Rosenstraße,
 teilweise Primelweg, Tulpenstraße,
 Veilchenstraße

III. Füllschema Nutzungsschablone

III.1. Füllschema Flurstück Nr. 377/1 (8. Änderung, Edelweißstraße)

Baugebiet WR § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 Absatz 1 BauNVO: I
Grundflächenzahl GRZ § 17 Absatz 1 BauNVO: 0,4	Geschossflächenzahl GFZ § 17 Absatz 1 BauNVO: 0,5
Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO E Einzelhäuser	Bauweise § 22 Absatz 2 BauNVO O offene Bauweise
Dachform § 74 Absatz 1 LBO SD Satteldach PD gegenläufiges Pultdach	Dachneigung § 74 Absatz 1 LBO 24° bis 28°

III.2. Füllschema übriges Bebauungsplan-Gebiet

Baugebiet WR § 3 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 17 BauNVO
-----	Bauweise § 22 BauNVO O offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig oder g geschlossene Bauweise
Dachform § 9 Absatz 1 Ziffer 1b BbauG SD Satteldach	Dachneigung § 9 Absatz 1 Ziffer 1b BbauG

IV. Festsetzungen BPlan

IV.1. Festsetzungen Flurstück Nr. 377/1 (8. Änderung, Edelweißstraße)

1. In dem **WR-Gebiet** sind bei **festgesetzter eingeschossiger Nutzung** {gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO} nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. Die **Garagenstandorte** sind nicht zwingend.
3. Die **Abstände der Garagentore** von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 5,00 m betragen, so dass ein zusätzlicher, nicht anrechenbarer Stellplatz entsteht. {§ 2 (1) GaVO}
4. **Sichtfelder** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,70 m über Fahrbahnkante ist zulässig. {§ 9 (1) Nr. 10 BauGB}
5. Die im Bebauungsplan eingetragenen **Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (EFH)** über NN dienen als Richtlinie. Die endgültigen Höhen können im Einzelfall von der Gemeinde festgesetzt werden.
6. **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind, mit Ausnahme der in Ziffer 1.7. ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, nicht zugelassen.
7. **Sichtschutzblenden** bis zu 1,80 m Höhe und Pergolen bis zu einer lichten Höhe von 2,25 m können als Ausnahme zugelassen werden.
8. **Bepflanzungen:**
Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit mindestens drei Arten von Bäumen und Sträuchern flächenhaft zu bepflanzen. Zu bevorzugen sind einheimische Laubhölzer, die ausgewachsen mindestens eine Höhe von 3,50 m erreichen.
9. **Öffentliche Parkflächen:**
Auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 377 sind im Bereich des Flurstücks Nr. 377/1 insgesamt vier öffentliche Stellplätze auszuweisen und anzulegen.

IV.2. Festsetzungen übriges Bebauungsplan-Gebiet

1. In dem **WR-Gebiet** sind bei festgesetzter ein- und ein- und zweigeschossiger Nutzung (Hangbauweise) gemäß § 3 Absatz 4 und § 4 Absatz 4 BauNVO nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, bei festgesetzter zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als drei Wohnungen.
2. **Garagen** dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür besonders vorgesehenen Flächen erstellt werden. Die eingezeichneten Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche gelten als Richtlinie.
3. Die **Abstände der Garagentore** von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 5,00 m betragen, so dass ein zusätzlicher, nicht anrechenbarer Stellplatz entsteht.
4. **Sichtfelder** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung bis 0,70 m über Fahrbahnoberkante ist zulässig (§ 9 Absatz 1 Ziffer 2 BBauG).
5. Die im Bebauungsplan eingetragenen **Erdgeschoss-Fußbodenhöhen** über NN dienen als Richtlinie. Die endgültigen Höhen werden im Einzelfall von der Genehmigungsbehörde festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Ziffer 16 BBauG).
6. **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO sind, mit Ausnahme der in 1.7. ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, nicht zulässig.
7. **Sichtschutzblenden** bis zu 1,80 m Höhe und Pergolen bis zu 2,25 m lichte Höhe können als Ausnahme zugelassen werden.

V. Örtliche Bauvorschriften

V.1. Örtliche Bauvorschriften Flurstück Nr. 377/1 (8. Änderung, Edelweißstraße)

1. Als **Dachform** sind Satteldächer und gegenläufige Pultdächer zugelassen.
2. **Freistehende Garagen** können sowohl mit Sattel- und Pultdach als auch mit Flachdach ausgeführt werden.
Angebaute Garagen sind in das Hauptdach einzubinden und können mit einem Schlepp- oder Satteldach versehen werden.
Freistehende Carport*s: Dachform wie „freistehende Garagen“.
Angebaute Carport's: Dachform wie „angebaute Garagen“.
3. Die **Dachdeckung** hat in dunkel engobierten Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Schwarzes Dachdeckungsmaterial ist unzulässig.
4. **Dachvorsprünge** sind an der Traufe und am Ortgang mit maximal 0,80 m zulässig.
5. **Kniestöcke** sind bei allen Bauweisen bis maximal 0,80 m, gemessen von der Oberkante EG-Decke bis Unterkante Fußpfetten, zulässig. Rücksprünge, welche sich aus der grundrisslichen Konzeption ergeben, sind zulässig.
6. **Auffüllungen und Abgrabungen** sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde durchzuführen. {§ 50 (1) Nr. 67 LBO}
Notwendige **Stützmauern** sind im Einvernehmen mit der Gemeinde einheitlich in Form und Material herzustellen. {§ 50 (1) Nr. 47 LBO}
7. Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedet werden sollen, sind als **Einfriedungen** nur Hecken oder Buschgruppen zulässig. Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander kann in Form von Draht- und Staketenzäunen (keine Betonpfosten, kein Stacheldraht) erfolgen. Im übrigen sind solche Zäune nur in Verbindung mit Hecken zulässig. {§ 74 (1) Nr. 3 LBO}
Die Abgrenzung der Grundstücke zur Verkehrsfläche darf nur mittels Betonbordsteinen erfolgen.
8. Sämtliche **Freileitungen** sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Vorgaben zu verkabeln.
9. **Wandverkleidungen** am Äußeren der Gebäude sind farblich mit dem Gebäude abzustimmen. Schwarze und glänzende Materialien sind unzulässig.

V.2. Örtliche Bauvorschriften übriges Bebauungsplan-Gebiet

1. Es sind alle **Dachformen** mit Ausnahme von Walmdächern, die mit der vorgeschriebenen Dachneigung übereinstimmen, zulässig.
2. Die **Dachdeckung** hat in dunkel engobierten Ziegeln zu erfolgen. Andere Dachdeckungen sind nur hausgruppenweise und in dunklem Farbton zulässig. Schwarzes Dachdeckungsmaterial ist unzulässig.
3. Die **Garagen** können in den Hauptbaukörper und in die zulässige Dachneigung einbezogen oder freistehend mit Flachdach oder mit Satteldach bis 22° Dachneigung errichtet werden.
4. Bei **Flachdächern** (Garagen) ist ein mindestens 40 cm breites Gesims als umlaufendes Band, maximal 8 cm vorspringend, vorgeschrieben.
5. **Dachvorsprünge** sind an der Traufe und am Ortgang mit maximal 0,80 m zulässig. Die Dachgesimse sind mindestens 25 cm breit zu verschalen.
6. **Kniestöcke** sind bei allen Bauweisen bis maximal 0,80 m, gemessen von Oberkante EG-Decke bis Unterkante Dachschwelle zulässig. Rücksprünge, welche sich aus der grundrisslichen Konzeption ergeben, sind zulässig.
7. **Auffüllungen und Abgrabungen** sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde durchzuführen. Für jedes Baugesuch sind Querschnitte in erforderlicher Anzahl mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

- Erforderliche Stützmauern sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde einheitlich in Form und Material herzustellen (§ 111 Absatz 2 Nr. 6 LBO).
8. Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedigt werden sollen, sind als **Einfriedigungen** nur Hecken bis zu einer Höhe von höchstens 80 cm oder Buschgruppen zulässig. Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander kann in Form von Draht- und Staketenzäunen (keine Betonpfosten, kein Stacheldraht) erfolgen. Im übrigen sind solche Zäune nur in Verbindung mit Hecken zulässig (§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO). Die Abgrenzung der Grundstücke zur Verkehrsfläche darf nur mittels Betonbordsteinen erfolgen. Von Vorderkante Bordstein bis Vorderkante Hecke bzw. Zaun ist ein Sicherheitsstreifen von mindestens 0,65 m einzuhalten (Richtlinien für Stadtstraßen RAST).
 9. Die **nicht überbauten Flächen** sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder als befestigte Hofflächen dienen, gärtnerisch anzulegen und mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die in Ziffer 1.4. genannten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten (§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO).
 10. **Bepflanzungen** (§ 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO):
Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit mindestens drei Arten von Bäumen und Sträuchern flächenhaft zu bepflanzen. Zu bevorzugen sind einheimische Laubhölzer, die ausgewachsen mindestens eine Höhe von 3,5 m erreichen.
 11. Sämtliche **Freileitungen** sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
 12. **Wandverkleidungen** am Äußeren der Gebäude sind farblich mit dem Gebäude abzustimmen. Schwarze und glänzende Materialien sind unzulässig.

VI. Anmerkungen

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

VII. Anlagen

1. Lageplan vom 24. März 1975 in der Fassung vom 4. März 2005 (Kopie verkleinert)
2. Zeichenerklärung