



- 1.1.3** Gem. § 9 Abs.1 nr.8 BauGB sind in Gebäudezeilen mit mehr als 12 Wohneinheiten mindestens 1 Wohneinheit behindertengerecht gem. NIN 18025 Blatt 1, wahlweise Blatt 2 auszuführen.
- 1.1.4** Die Grundfläche ist gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zu berechnen. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen sind unbeachtlich.
- 1.2** **Bauweise** ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO )  
**offen** (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen).  
Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs.1 Nr.1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80 m, gemessen ab Garagenfußbodenhöhe, zulässig.  
**geschlossen** (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen).
- 1.3** **Stellung der baulichen Anlagen** ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB )  
Die im Babauungsplan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die First- richtung des Hauptgebäudes bestimmend. Winkelbauten sind zugelassen.  
  
Gebäudezeilen sind zu gliedern:  
Durchlaufende höhengleiche Firste sind bis max. 16 lfdm zulässig.  
Gebäudefluchten sind bis max. 16 lfdm zulässig.
- 1.4** **Garagen** ( § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO )  
Der über die im Plan eingetragene Zahl von Stellplätzen hinausgehende Stellplatzbedarf ist durch Tiefgaragenstellplätze abzudecken. Pro WE sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.5** **Höhenlage der baulichen Anlage** ( § 9 Abs.2 BauGB )  
Die im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Maximalhöhen.
- 1.6** **Nebenanlagen** ( § 14 BauNVO )  
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, gem. § 23 Abs.5 BauNVO nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kleintierställe sind nicht zulässig.
- 1.7** **Herstellung der Verkehrsflächen** ( § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB )  
Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 1.8** **Altlasten**  
Vor der Bebauung der Grundstücke sind orientierende Erkundungen durchzuführen und evtl. vorhandene Altlasten zu sanieren. Im Bau- genehmigungsverfahren ist die Altlastenfreiheit nachzuweisen

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO )**

### **2.1 Wohngebäude**

#### **2.1.1 Gebäudehöhen ( § 73 Abs.1 Nr.7 LBO )**

Höchstmaß zwischen EFH und First.

#### **2.1.2 Dachform und Dachneigung ( § 73 Abs.1 Nr.1 LBO )**

Zulässig sind gleichseitige Satteldächer und Walmdächer. An der unmittelbar zur Wörthstraße gelegenen Gebäudezeile sind einhüftige Satteldächer zulässig. Pultdächer sind an untergeordneten Bauteilen zulässig. Die Dachneigungen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur Satteldächer mit mindestens 30° Dachneigung zulässig.

#### **2.1.3 Dachaufbauten ( § 73 Abs.1 Nr.1 LBO )**

Zulässig sind Giebelgauben und SchlepPGAuben bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 2,40 m bei einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den Giebelseiten. Der Dachaufbau muß einen Abstand von mindestens 1,30 m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten.

#### **2.1.4 Dacheindeckung ( § 73 Abs.1 Nr.1 LBO )**

Für Dacheindeckungen sind Beton- oder Tonziegel zu verwenden. Für Sonnenkollektoren werden Rahmen in der Farbe der Dacheindeckung vorgeschrieben. An untergeordneten Bauteilen sind Metalleindeckungen zulässig. Die in Metalldeckung ausgebildeten Dachpartien dürfen maximal 25% der Dachfläche betragen.

### **2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen.**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 0,6 m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

### **2.3 Einfriedungen ( § 73 Abs.1 Nr.5 LBO )**

Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,50 m nicht überschreiten. Sichtbetonmauern sind nicht zulässig.

### **2.4 Lärmschutz**

Lärmschutzwände an der Lenastraße sind auf Lärmschutzwällen im Höhenverhältnis ca. 1/2 aufzustellen. Lärmschutzwände sind flächig mit Holz zu verblenden.

Im inneren Bebauungsring sind lärmdämmende Bauteile gem. DIN 4109 mit 10 dB (A) vorzunehmen.

Dieser Lärmschutz wird ersatzweise durch die unmittelbar an der Wörthstraße gelegenen Gebäudezeile geleistet.

In der unmittelbar an die Wörthstraße grenzenden Bauzeile sind Aufenthaltsräume auf der Ostseite (Straßenseite) der Gebäude nicht zulässig.

## **2.5 Pflanzgebotsstreifen**

Für den Lärmschutzwall an der Lenaustraße besteht ein Pflanzgebot. Der Lärmschutzwall ist beidseitig der Lärmschutzwand zu bepflanzen.

Die Bepflanzung im Pflanzgebotsstreifen ist dreischichtig auszuführen:

- Bodendecker flächig nach Wahl.
  - Einheimische Laubgehölze im Raster 3 m x 2 m versetzt nach Wahl. Davon sind 50% als 2 xv und 50% als Heister vorzusehen.
  - Bäume 0,07 m Durchmesser als Solitäre der Sorten
    - a) Hainbuchen 40%
    - b) Kirsche 30%
    - c) Rotdorn 30%
- je 5 lfdm Walllänge je 1 Baum auf jeder Wallseite.

### **2.5.1 Pflanzgebot Einzelbaum**

Es besteht ein Pflanzgebot für einen 0,15 m Durchmesser Solitär „Linde“.

## **2.6 Werbeanlagen ( § 13 Abs.4 i.V.m. § 73 Abs.1 Nr.2 LBO )**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je gewerblicher Nutzung ist max. e Werbeanlage mit max. 1 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. An der Schallschutzwand entlang der östlichen Wörthstraße sind max. 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.

## **2.7 Antennenanlagen (z.B. Plan-Änderung v.19.06.98/ in Kraft v.02.07.98)**

Pro Gebäude ist max. eine Sendeantennenanlage zulässig. Empfangsantennenanlagen für Hörfunk oder Fernsehempfang sowie Parabolantennen sind nicht zulässig.

## **2.8 Hofzufahrten und PKW-Stellplätze**

sind Wasserdurchlässig zu befestigen.

## **Nachrichtlich**

**3.1** Auf § 20 DschG wird hingewiesen.

**3.2** Das Baugebiet befindet sich in Wasserschutzzone III.

**3.3** Das Baugebiet liegt schalltechnisch im Einwirkungsbereich der L 1232, der Bahnstrecke Ulm- Aalen und der östlichen Gewerbeflächen.

**3.4** Das Areal ist teilweise mit Schleifschlamm des vormaligen Betonwerkes aufgefüllt. Gegebenfalls müssen diese Böden aus ingenieurgeologischen Gründen ausgehoben und entsorgt werden.

