

Planbereich	Plan Nr.
250	19

Stadt Ulm Stadtteil

Donaustetten

Bebauungsplan

Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1“

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1–15 BauNVO)

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von WA 1, WA 3 und WA 4)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO

1.1.2 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Nicht zulässig sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO

1.1.3 **GE** Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.3.1 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen

1.1.3.2 Zugelassen werden können nach § 8 Abs. 3 die Ziffern 1 und 2

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von max. 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO)

1.2.2 **1200 m²** maximal zulässige Geschossfläche

1.2.2.1 Die max. zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.2.2.2 Nebenanlagen, wie Carports, Garagen, Müllhäuser, Spielhäuser werden nicht auf die GF angerechnet.

1.2.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

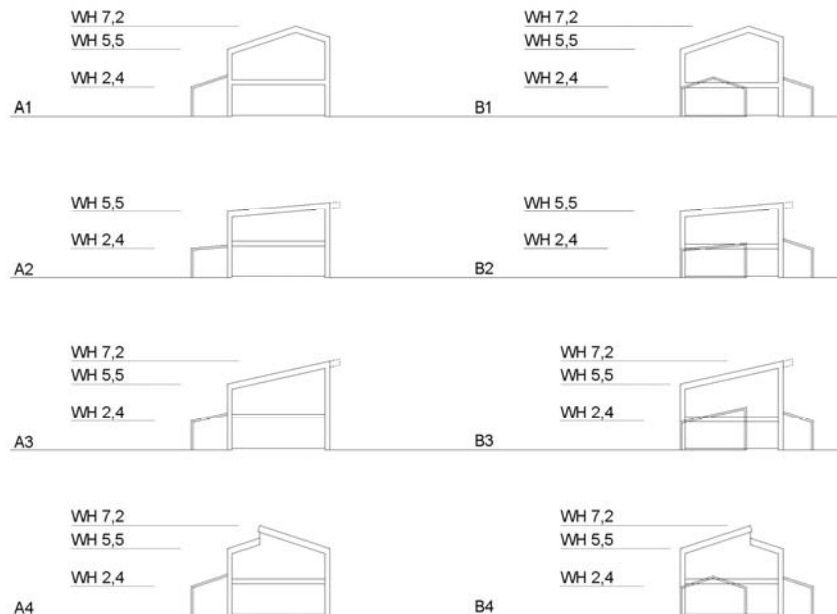
1.2.4 **III** Zahl der Vollgeschosse zwingend

1.2.5 Es gelten folgende Wandhöhen (WH) in Meter als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO):

Der Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks.

	Vollgeschosse	WH, traufseitig	WH, firstseitig
WA	I	2,4m	3,0m
	II	5,5m	7,2m
	III	8,4m	10,1m
	IV	11,3m	13,0m
MI	III	9,4m	11,1m
GE	I	4,0m	5,7m
	II	7,5m	9,2m

- 1.2.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA17) sind jeweils in sich einheitliche Wandhöhen (in Meter) und Dachneigungen entsprechend folgender Schemaschnitte zu realisieren. Dabei entspricht Typologie A innerhalb eines WA jeweils den süd(west)lich der Erschließung gelegenen Häusern. Typologie B jeweils den nord(öst)lich gelegenen Häusern.



1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1 **O** offene Bauweise
- 1.3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 1.3.3 **H** nur Hausgruppen bis 50m Länge zulässig
- 1.3.4 **EH** nur Einzelhäuser und Hausgruppen bis 50m Länge zulässig

1.3.5 **g** geschlossene Bauweise

1.3.6 **a** abweichende Bauweise

in WA11, WA12, WA13, WA15 und WA17 können – neben üblicher Einzel- oder Doppelhausbebauung – Sonderwohnformen in Hinblick auf soziale und energetische Innovationen genehmigt werden.

1.3.7 Bauweise für Nebengebäude

Abweichende Bauweise für Nebengebäude und Garagen. Soweit der Bebauungsplan Grenzbebauung vorsieht, gilt die Begrenzung der Wandfläche nach LBO nicht. Die traufseitige WH ist entsprechend 1.2.5 und 1.2.5.1 auszuführen.

1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baulinie

1.4.2  Baugrenze

1.4.2.1 Als Ausnahme kann die Baugrenze für Balkone um max. 2,0m auf max. 1/3 der Länge der langen Gebäudeseite überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.5 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**


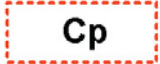

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

1.5.1  Hauptfirstrichtung bei Sattel,- und Pultdächern

Die im Plan festgesetzte Dachrichtung gilt jeweils für alle Grundstücke innerhalb eines durch Baugrenzen bzw. –linien begrenzten Baufeldes.


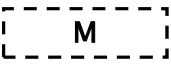
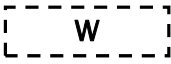
1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.6.1  Flächen für Garagen
- 1.6.2  Flächen für Carports
- 1.6.3  Flächen für Tiefgaragen
- 1.6.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.
- 1.6.5 Der Stellplatznachweis für WA3, WA4 sowie MI und GE erfolgt über Tiefgaragen bzw., gedeckte erdgeschossige Stellplatzanlagen (die nicht GR-relevant sind)

1.7 NEBENANLAGEN

Alle Nebenanlagen sind max. eingeschossig mit WH entsprechend 1.2.5.1 auszuführen.

- 1.7.1  Flächen Tiefgaragenabfahrten
- 1.7.2  Flächen zur hausgruppenweisen Müllentsorgung
- 1.7.3  Flächen für unbeheizte, vom Haupthaus thermisch getrennte Wintergärten










1.8 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

- 1.8.1 In den Einzelhäusern der Baugebiete WA1, WA2, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9 sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- 1.8.2 In den Baugebieten WA11, WA12, WA13, WA15, WA16, WA17 sind Hausgruppen mit 5–9 Wohneinheiten zulässig.
- 1.8.3 Im WA3 sind ca. 15 Wohneinheiten als Geschosswohnungen zulässig (im EG am Quartiersplatz ist Sondernutzung wünschenswert).
- 1.8.4 Im WA4 sind ca. 20 Wohneinheiten als Geschosswohnungen zulässig (im EG am Quartiersplatz ist Sondernutzung wünschenswert).
- 1.8.5 Im MI sind ca. 14 Wohneinheiten als Stadthäuser zulässig (im EG am Quartiersplatz ist Sondernutzung wünschenswert).

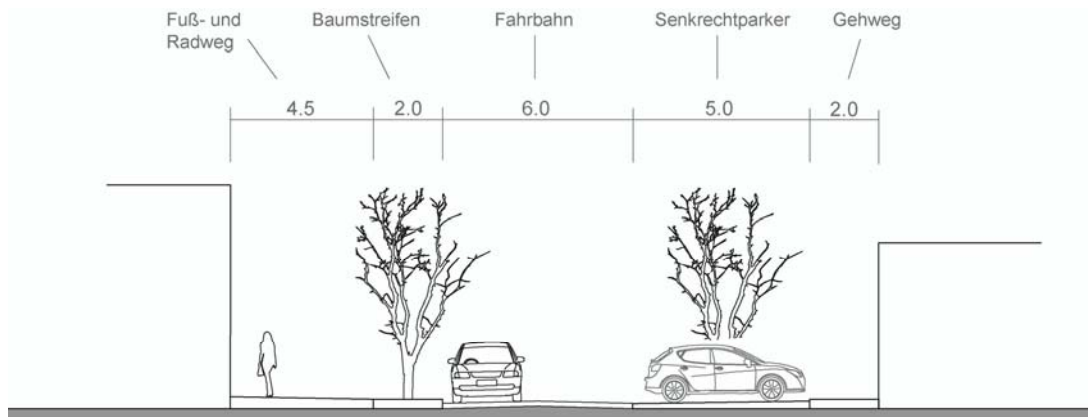
1.9 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

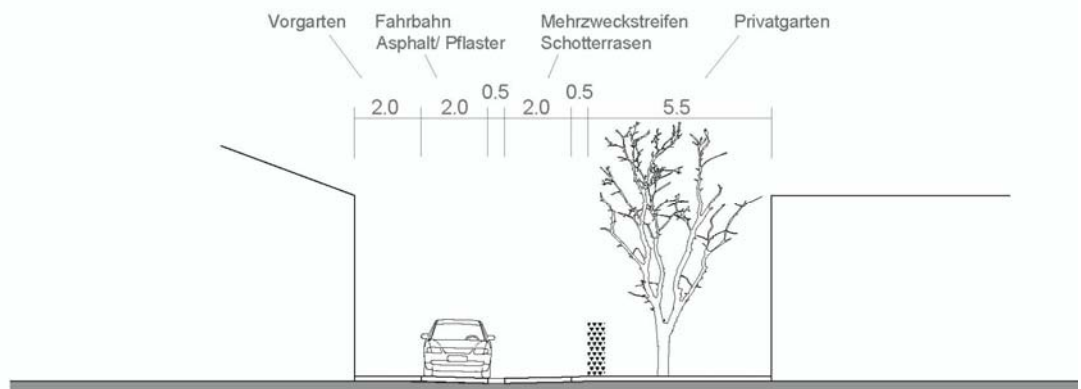
- 1.9.1  Begrenzungslinie, vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.9.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche – verkehrsberuhigt
- 1.9.3  Öffentlicher Geh- und Radweg
- 1.9.4  Öffentlicher Gehweg
- 1.9.5  Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Quartiersplatz
- 1.9.6  Verkehrsgrün
- 1.9.7  Öffentliche Stellplätze
- 1.9.8  Einfahrtsbereich für Garagen- und Stellplatzanlagen
- 1.9.9  Zufahrt für Carports

1.9.10 Straßenquerschnitte

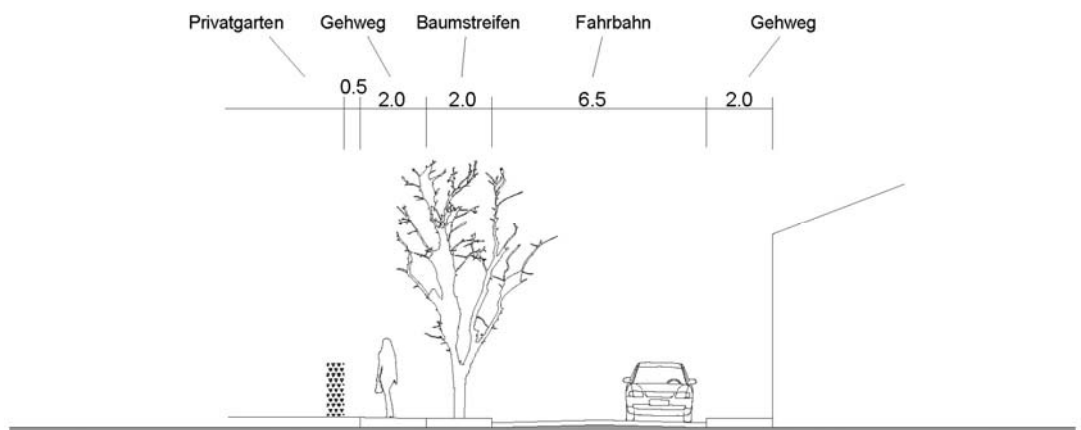
1.9.10.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche – verkehrsberuhigt, im nördlichen Bereich (zur Erschließung von WA1 – 3 und GE)



1.9.10.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche – verkehrsberuhigt, Stichstraßen






1.9.10.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche – verkehrsberuhigt, im südlichen Bereich (zur Erschließung von WA4 - WA17)



1.10 **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

- 1.10.1  Öffentliche Grünfläche
- 1.10.2  Öffentliche Grünfläche als Sickerfläche
- 1.10.3  Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

1.11 **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)


1.11.1 Sammeln von Niederschlagswasser


Das Niederschlagswasser von den Dächern der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist über Abwasserleitungen und Rigolen unter den Stichstraßen in die dafür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen einzuleiten und zu versickern. Ein Überlauf der Versickerungsflächen ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Falls dies nicht möglich ist, ist das Wasser in einer Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von mindestens 3 m³ in Form einer Zisterne oder eines Gartenteiches zu bewirtschaften. Der Überlauf ist dann ebenfalls an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

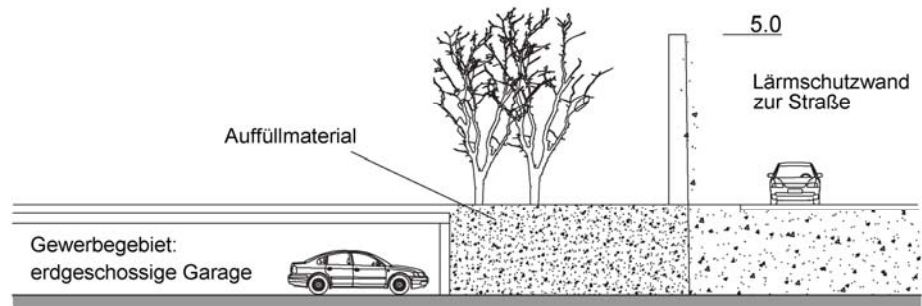
1.11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung


Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig. Dies gilt nicht für Autowaschplätze.

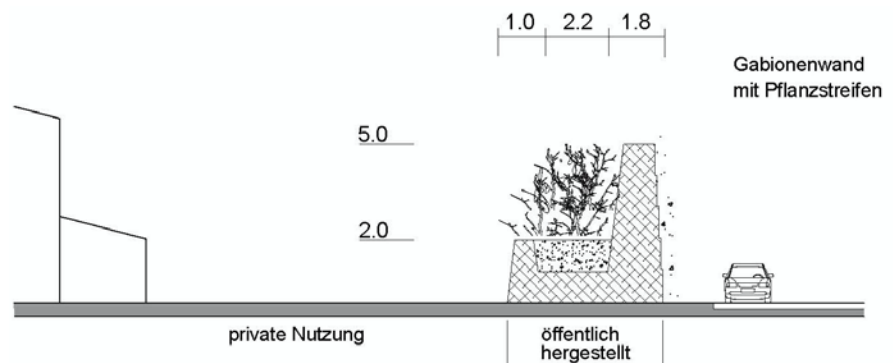
1.12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

1.12.1  Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten (WA1). Die den Lärm zugewandten Fenster und Außenwände sind so auszuführen, dass im Innenraum ein Immissionswert von max **???** erreicht wird.

1.12.2  An den gekennzeichneten Stellen sind Lärmschutzwände mit 5m Höhe gemäß Schemaschnitt, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, zu erstellen (GE und MI)




1.12.3  Innerhalb der umgrenzten Fläche ist ein Lärmschutzwall als Gabionenwand mit Pflanzstreifen gemäß Schemaschnitt zu erstellen. Der Wall ist mit Feldgehölzen als Hecke oder in Gruppen zu bepflanzen. Zulässig sind Baum- und Straucharten gemäß 1.13.5

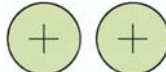



1.13 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB)

1.13.1  Es sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Je Hausgruppe und Straßenzug ist eine Baumart durchgehend zu verwenden. Als Baumarten sind zulässig:

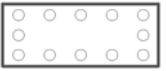
- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Plantanus acerifolia* – Platane
- *Prunus avium* 'Plean' – Gefüllte Vogel-Kirsche
- *Sorbus aucuparia* – Gemeine Eberesche
- *Sorbus aria* – Mehlbeere
- *Tilia cordata* 'Greenspire' – Stadt-Linde
- *Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

1.13.2  Obstbäume zu pflanzen, Hochstamm, Apfel, Birne; Kirsche, Zwetschge

1.13.3  Die eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten gem. 1.13.1 nachzupflanzen.

1.13.4 Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume, sobald eine Gefährdung vorliegt, durch entsprechenden Wurzelschutz zu sichern.

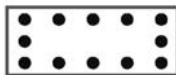
1.13.5 Innerhalb einer Fläche von 3x3m um die zu erhaltenden Bäume herum sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen unzulässig.

1.13.6  Es sind Feldgehölze als Hecke oder in Gruppen zu pflanzen. Als Baum- und Straucharten sind zulässig:

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Alnus glutinosa* – Roterle

- Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Corylus avellana – Haselnuss
- Cornus alba – Weißer Hartriegel
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Crataegus laevigata – Rotdorn
- Crataegus monogyna – Weißdorn
- Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Pyrus communis – Gemeine Birne
- Rosa arvensis – Feldrose
- Rosa canina – Hundsrose
- Rosa multiflora – Büschelrose
- Rosa rugosa – Apfelrose
- Salix caprea `Mas´ – Echte Salweide
- Soburs aucuparia – Gemeine Eberesche
- Viburnum opulus – Wasserschneeball

1.13.7



Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb der umgrenzten Fläche ist zu erhalten und zu pflegen.

1.13.8

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. 1.13.1 zu pflanzen. Die auf dem Plan festgesetzten Bäume werden mit angerechnet.

1.13.9


Flachdächer bzw. schwach geneigte Dächer (8° – 25°) sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.


1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 1.14.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 10 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) im Bereich des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.

1.15 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

- 1.15.2  Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten

- 1.15.3  Abgrenzung der einzelnen WA's

1.16 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Wohneinheiten
Bauweise I	Bauweise II
Grundflächenzahl	max. Geschossfläche

2 SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO–BW)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Für jedes WA (also jede "Hausgruppe") bzw. MI ist vor der Baugenehmigung einem Gremium (NN!) ein abgestimmtes Gesamtkonzept vorzulegen, das beinhaltet:

- a) einheitliches Gesamtkonzept der Bauvolumen der Hausgruppe
- b) einheitliches Konzept der Dachformen der Hausgruppe (gemäß 1.2.5.1)
- c) abgestimmtes Konzept der Farben und der Materialität der Fassaden der Hausgruppe
- d) abgestimmtes Freiflächenkonzept der Hausgruppe
- e) einheitliches Gestaltungskonzept für die Nebenanlagen der Hausgruppe
- f) abgestimmte Aussagen zur ökologischen Qualität der Hausgruppe (Energie, Wasserentsorgung, Mobilität,...)

2.1.1 Fassadengestaltung

- 2.1.1.1 Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mind. 80% haben, zu streichen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mind. 60%. Der Gebäudesockel ist farblich gleich wie die Fassade zu behandeln. Fassaden sind zu verputzen.
- 2.1.1.2 Hausgruppen sind als eine architektonische Einheit aufzufassen und jeweils hinsichtlich der Fassadenelemente, der Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 2.1.1.3 Fassadenvor- und -rücksprünge sind nur im rechten Winkel und parallel zur Hauptfassade zulässig. Schräge Anschnitte sind unzulässig.
- 2.1.1.4 Freie Auskragungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,8 m zulässig. Größere Tiefen können zugelassen werden, wenn die Auskragung auf massiven Stützen aufliegt oder in eine mit dem Dach verbundene Konstruktion eingebunden ist.
- 2.1.1.5 Fensteröffnungen sind als stehend rechteckige oder quadratische Formate auszubilden. Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 2.1.1.6 Ausnahmsweise können horizontal liegende Fensterbänder mit einer maximalen Höhe von 1,0m oder kreisrunde Öffnungen zugelassen werden.

2.1.2 Dachgestaltung

- 2.1.2.1 Zulässig sind Sattel- Flach- und höhenversetzte Pultdächer mit einer Neigung von max 28° unter Einhaltung der maximalen Trauf- und Firsthöhen entsprechend der Schemaschnitte
- 2.1.2.2 Krüppelwalme sind unzulässig.
- 2.1.2.3 Beim Flachdach ist die Oberfläche der Attika wie die Fassade auszuführen und farblich gleich zu behandeln. Blechabdeckungen auf Mauerabschlüssen dürfen eine Höhe von maximal 10 cm erreichen.
- 2.1.2.4 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang zum eigenen Grundstück maximal 60 cm und an der Traufe maximal 80 cm betragen. Bei Grenzbebauungen ist das Dach an eine Schildwand anzuschliessen.
- 2.1.2.5 Innerhalb einer Gebäudegruppe bzw. bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Die Traufen sind höhengleich anzuschließen.
- 2.1.2.6 Dachaufbauten sind unzulässig.
- 2.1.2.7 Einzelgauben sind unzulässig,
- 2.1.2.8 Dachflächenfenster sind unzulässig.
- 2.1.2.9 Großflächige Dachverglasungen (Atelierfenster) und Sonnenkollektoren können als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich hierbei um wiederkehrende charakteristische Elemente der gesamten Hausgruppe handelt.
- 2.1.2.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.2.11 Bei geneigten Dächern sind im Grundriss schräg verlaufende Dachabschlüsse unzulässig sofern es sich hierbei um wiederkehrende charakteristische Elemente der gesamten Hausgruppe handelt.

2.2 Gestaltung der Nebengebäude

2.2.1 Material und Farbe

2.2.1.1 Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

2.2.2 Dachgestaltung

2.2.2.1 Die zulässige Dachform ergibt sich aus den entsprechenden Festsetzungen für die Hauptgebäude. Geneigte Dächer sind mit gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen. Eindeckungen mit z.B. Kupfer-, Zinkblech, Grasdächern sind ebenfalls zulässig. Zusätzlich sind Flachdächer mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten zulässig.

2.2.3 Anpassungspflicht

2.2.3.1 Aneinander angrenzende Garagen, Nebenanlagen und/oder Bauten für Versorgungsanlagen sind in First-, Traufhöhe, Dachform und Material aneinander anzugleichen.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal eine Werbeanlage pro Strassenseite zulässig.

2.3.2 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.3.3 Werbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.4 Freifläche

2.4.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Als Ausnahme können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies aus verkehrlichen Gründen möglich ist.

- 2.4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.
- 2.4.3 Lagerplätze sind durch Schutzpflanzungen aus Laubgehölzen so intensiv zu begrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr einsehbar sind.
- 2.4.4 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Gehwege und Straßenräume sind mit Hecken in einer Höhe bis max. 1,80 m zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken und entlang privater Gartenwege sind transparent in Form von Maschendrahtzäunen in einer max. Höhe von 1,25 m zulässig. Die Zäune können hinterpflanzt werden. Zum Zweck des Sichtschutzes sind Mauern oder Holzschutzwände im Anschluss an das Gebäude in einer Länge von max. 5,00 m und einer Höhe von 1,80 m entlang der Grundstücksgrenze zulässig.
Die 2,00m breiten Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraßen sind von Einfriedungen frei zu halten.
- 2.4.5 Einfriedungen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 2.5 Aufsüttungen und Abgrabungen
- 2.5.1 Aufsüttungen und Abgrabungen sind nur zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen. Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.
- 2.6 Abstandsflächen nach LBO
- 2.6.1 Unter vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Nutzungsmaßes können geringere als die nach § 6 LBO erforderlichen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt sind.

3 HINWEISE

3.1 Hochspannungsleitungen

3.1.1 Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen können bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Elektrizitätsunternehmen (EVS) entsprechend den VDE-Bestimmungen errichtet werden.

3.2 Hinweis zur Denkmalpflege

3.2.1 Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.3 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

3.3.1 Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.4 Massnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG)

3.4.1 Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar entfernt werden.