

Abschrift des Bebauungsplans (da dieser im Original teilweise sehr unleserlich ist)
Original ist im Anschluss der Abschrift beigelegt

Kreis Ulm/Do
Gemeinde Erbach

S a t z u n g
über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Käppelesberg-Hundsrücken“

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25 Juli 1955 (Ges.Bl.S.129) hat der Gemeinderat am 20. Nov. 1964 folgenden

B e b a u u n g s p l a n

für das Gebiet „Käppelesberg-Hundsrücken“ beschlossen:

Einzigter Paragraph:

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachfolgend bezeichneten Anlagen 1 bis 3, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar

1. Lageplan vom 1.12.1962
2. Textteil / Bauvorschriften § 1 bis § 17
3. Begründung / Erläuterungsbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1 (Lageplan), in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Erbach den 20. Nov. 1964

Der Bürgermeister:

Unterschrift

Abschrift des Bebauungsplans (da dieser im Original teilweise sehr unleserlich ist)
Original ist im Anschluss der Abschrift beigelegt

Kreis Ulm/Do
Gemeinde Erbach

Anlage 2 der Satzung

B a u v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Käppelesberg-Hundsrücken“ (Lageplan v. 1.12.62)

Aufgrund von § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 des Bundesministers für Wohnwesen, Städtebau und Raumordnung hat der Gemeinderat am 20. Nov. 1964 folgende B a u v o r s c h r i f t e n für das Gebiet „Käppelesberg-Hundsrücken“ beschlossen:

- § 1 Art der Bebauung: Das Baugebiet wird gemäß § 1 Abs. 2 und § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung:
- a) Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im Lageplan v. 1.12.62
 - b) Grundflächenzahl bei 1 bis 2 Vollgeschossen: 0,35
 - c) Geschoßflächenzahl bei 1 Vollgeschoß: 0,40
 - d) Geschoßflächenzahl bei 2 Vollgeschossen: 0,70
- § 3 Größe der Baugrundstücke: Mindestgröße bei Einzelhäusern: 350 qm
 Mindestgröße bei Reihenhäusern: 200 qm
- § 4 Bauweise: Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Die Zusammenfassung von Gebäuden (Gruppenbauweise) kann zugelassen werden, wenn die Länge des Baukörpers 50 lfm nicht übersteigt.
- § 4a Die Grundrißform des Gebäudes muß ein Rechteck bilden, dessen Seitenverhältnis sich annähernd zwischen 2:3 bis 4:5 bewegt. Sehr langgestreckte oder quadratische Form ist unzulässig. Ausnahmen sind nur bei Reihen- oder Doppelhäusern zulässig.
- § 5 Firstrichtung: Der diesbezügliche Eintrag im Lageplan ist für Hauptgebäude verbindlich.
- § 6 Dachform und -Neigung: Zugelassen sind Satteldächer mit nachstehenden Dachneigungen:
- | | |
|---------------------------------------|---------|
| bei Erdgeschoßausbau | ca. 25° |
| bei Erdgeschoß und 1 Obergeschoß | ca. 33° |
| bei Erdgeschoß und Dachgeschoßausbau | ca. 46° |
| bei Erd-, Ober- mit Dachgeschoßausbau | ca. 46° |
- Für eingeschossige Wohnbauten (nur EG-Ausbau) sind, falls die einheitliche Ausführung entlang des Straßenzuges gesichert ist, Flachdächer möglich.
- § 6a Dacheindeckung: bei Satteldächern engobiert Dachziegel
 bei Flachdächern, auch bei Garagen: massiv
- § 7 Dachaufbauten: (Gauben) sind nur bei einer Dachneigung von 46° und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hautdaches nicht beeinträchtigen. Der Abstand von den Giebelkanten muß mindestens 2,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.
- § 8 UG-Ausbau: Der Ausbau des Kellergeschosses als Wohnraum kann gemäß Art. 94 WBO bei Hangbauten ab ca. 15% Geländegefälle und auch dort nur nach der Talseite zu – gestattet werden.
- § 9 Sockelhöhe: Der EG-Fußboden darf nicht mehr als 0,50 m über das Gelände hinausragen. Bei Hanggebäuden sind Ausnahmen möglich, jedoch darf dieser Abstand nicht unter 0,10 m auf der höchstgelegenen Seite oder Gebäudeecke ermäßigt werden. Bei vorhandener, alter Nachbarbebauung sind diese Maße entsprechend anzugleichen.

Abschrift des Bebauungsplans (da dieser im Original teilweise sehr unleserlich ist)
Original ist im Anschluss der Abschrift beigelegt

noch: Erbach, Bauvorschriften f. Baugebiet „Käppelesber-Hundsrücken“

- § 10 Kniestöcke: sind nur bei genehmigtem Dachgeschoßausbau zulässig. Sie dürfen nur so hoch sein, daß die Dachtraufe höchstens 25 cm über der Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke liegt. Hierbei darf die Traufkante gegenüber der Umfassung nicht mehr als 50 cm auskragen.
- § 11 Geländeveränderung: Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung ohne Zustimmung der Genehmigungsbehörde nicht wesentlich verändert werden.
- § 12 Fassadengestaltung: Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen, wobei auffallend gemusterter oder sehr grobkörniger Putz nicht zugelassen ist. Reihen- oder Doppelhäuser sollen gleiche Putzstruktur und Farbe erhalten. Grelle oder kontrastierende Farben sind unzulässig.
Sockelputz und freistehende UG-Wände sind über Gelände möglichst dunkelgrau zu halten. §
- § 13 PKW-Garagen: sollen an der im Plan vorgesehenen Stelle errichtet werden. Ausnahmen sind in begründeten Fällen auch an anderer Stelle innerhalb der Bauverbotsfläche möglich, wenn sie sich in das Allgemeinbild gut einfügen. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 4,50 m freizuhalten. Diese Fläche ist in der Ausführung der angrenzenden Straße zu befestigen. Kellergaragen sind unter Einhaltung obigen Freiabstandes zulässig. Die Zufahrtsrampe soll jedoch nicht mehr als 20% Steigung aufweisen. Unmittelbar vor der Verkehrsfläche muß die Rampe eine höchstens um 8% geneigte Fläche von mindestens 3,0 m Länge haben.
- § 13a Garagendach: Die Garagen sind in der Regel mit einem massiven Flachdach zu versehen.
- § 14 Sonstige Nebengebäude: auch innerhalb der Baufläche sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind aus erwerblichen Gründen und nur dann möglich, wenn sie das Siedlungsbild in keiner Weise beeinträchtigen und keinesfalls mit Belästigungen der Grundstücksnachbarn verbunden sind. Soweit möglich ist der Nebenbau unmittelbar mit der Garage zu verbinden und unter einem Dach zusammen zu fassen. Ställe, auch Kleintierställe sind unzulässig.
- § 15 Einfriedungen: längs der Zufahrtswege aus vor den Stützen vorbeigeführten hölzernen Scheerenzäunen. Die Gesamthöhe einschließlich eines maximal 30 cm hohen Betonsockels darf 1,00 m nicht überschreiten.
Die Fläche zwischen Garage und Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Die im Lageplan angedeuteten Abschrägungen und Bögen für die Zufahrt sind gleichfalls frei zu lassen. Ausnahmen von den Vorschriften des § 15 können im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
- § 16 Versorgungsanlagen und Straßen: Infolge der noch zum Teil in Planung befindlichen Erweiterung der Versorgungsanlagen (Be- u. Entwässerung, Telefon, Strom usw.) wird den Grundstückseigentümern und Bauherren zur Auflage gemacht, den Ausbau dieser Anlagen innerhalb oder durch ihr Grundstück bzw. Bauplatz entschädigungslos zu dulden. Das gleiche gilt für den Ausbau oder die Erweiterung der Zufahrtswege. Bei etwa erforderlich werdenden Straßenverbreiterungen über die Darstellung im Lageplan hinaus, sind von den Grundstückseigentümern die notwendigen Grundstücksabtretungen zu dulden.
- § 17 Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 7. Jan. 1966 rechtsverbindlich.

Erbach, den 20. Nov. 1964

Der Bürgermeister:

Unterschrift

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Käppelesberg - Hundsrücken"

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeord-
nung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129)
hat der Gemeinderat am 20. Nov. 1964 folgenden

Bebauungsplan

für das Gebiet: "Käppelesberg-Hundsrücken" beschlossen:

Einziges Paragraph:

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten
Anlagen 1 bis 3, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar

- 1 Lageplan vom 1.12.1962
- 2 Textteil / Bauvorschriften § 1 bis § 17
- 3 Begründung / Erläuterungsbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1
(Lageplan), in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Erbach, den 20. Nov. 1964

Der Bürgermeister:

Binarius

B a u v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Käppelesberg-Hundsrücken" (Lageplan v. 1.12.62)

Aufgrund § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 des Bundesministers für Wohnwesen, Städtebau und Raumordnung hat der Gemeinderat

am 20. Nov. 1964 folgende B a u v o r s c h r i f t e n für das Gebiet "Käppelesberg-Hundsrücken" beschlossen:

- § 1 Art der Bebauung: Das Baugebiet wird gem B § 1 Abs. 2 und § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung gem B § 17 der Baunutzungsverordnung:
- a) Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im Lageplan v. 1.12.62
 - b) Grundflächenzahl bei 1 bis 2 Vollgeschossen: 0,35
 - c) Geschößflächenzahl bei 1 Vollgeschosß: 0,40
 - d) Geschößflächenzahl bei 2 Vollgeschossen: 0,70
- § 3 Größe der Baugrundstücke: Mindestgröße bei Einzelhäusern: 350 qm
Mindestgröße bei Reihenhäusern: 200 qm
- § 4 Bauweise: Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Die Zusammenfassung von Gebäuden (Gruppenbauweise) kann zugelassen werden, wenn die Länge des Baukörpers 50 lfm nicht übersteigt.
- § 4a Die Grundrisform des Gebäudes muß ein Rechteck bilden, dessen Seitenverhältnis sich annähernd zwischen 2:3 bis 4:5 bewegt. Sehr langgestreckte oder quadratische Form ist unzulässig. Ausnahmen sind nur bei Reihen- oder Doppelhäusern zulässig.
- § 5 Firstrichtung: Der diesbezügliche Eintrag im Lageplan ist für Hauptgebäude verbindlich.
- § 6 Dachform und -neigung: Zugelassen sind Satteldächer mit nachstehenden Dachneigungen:
- | | |
|---------------------------------------|---------|
| bei Erdgeschoßausbau | ca 25°? |
| bei Erdgeschoß und 1 Obergeschoß | ca 33° |
| bei Erdgeschoß mit Dachgeschoßausbau | ca 46° |
| bei Erd-, Ober- mit Dachgeschoßausbau | ca 46° |
- Für eingeschossige Wohnbauten (nur EG-Ausbau) sind, falls die einheitliche Ausführung entlang des Straßenzuges gesichert ist, Flachdächer möglich.
- § 6a Dacheindeckung: bei Satteldächern engobierte Dachziegel
bei Flachdächern, auch bei Garagen: massiv
- § 7 Dachaufbauten: (Gauben) sind nur bei einer Dachneigung von ca 46° und dann nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Der Abstand von den Giebelkanten muß mindestens 2,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.
- § 8 UG-Ausbau: Der Ausbau des Kellergeschosses als Wohnraum kann gemäß Art. 94 WBO bei Hangbauten ab ca 15% Geländegefälle und auch dort nur nach der Talseite zu - gestattet werden.
- § 9 Sockelhöhe: Der EG-Fußboden darf nicht mehr als 0,50 m über das Gelände hinausragen. Bei Hanggebäuden sind Ausnahmen möglich, jedoch darf dieser Abstand nicht unter 0,10 m auf der höchstgelegenen Seite oder Gebäudeecke ermäßigt werden. Bei vorhandener, alter Nachbarbebauung sind diese Maße entsprechend anzugleichen.

- § 10 Kniestöcke: sind nur bei genehmigtem DachgeschoBausbau zulässig. Sie dürfen nur so hoch sein, daß die Dachtraufe höchstens 25 cm über der Oberkante der letzten VollgeschoBdecke liegt. Hierbei darf die Traufkante gegenüber der Umfassung nicht mehr als 50 cm auskragen.
- § 11 Geländeänderung: Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung ohne Zustimmung der Genehmigungsbehörde nicht wesentlich verändert werden.
- § 12 Fassadengestaltung: Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen, wobei auffallend gemusterter oder sehr grobkörniger Putz nicht zugelassen ist.
Reihen- oder Doppelhäuser sollen gleiche Putzstruktur und Farbe erhalten.
Grelle oder kontrastierende Farben sind unzulässig.
Sockelputz und freistehende UG-Wände sind über Gelände möglichst dunkelgrau zu halten.
- § 13 PKW-Garagen: sollen an der im Plan vorgesehenen Stelle errichtet werden. Ausnahmen sind in begründeten Fällen auch an anderer Stelle innerhalb der Bauverbotsfläche möglich, wenn sie sich in das Allgemeinbild gut einfügen. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 4,50 m freizuhalten. Diese Fläche ist in der Ausführung der angrenzenden Straße zu befestigen.
Kellergaragen sind unter Einhaltung obigen Freiabstandes zulässig. Die Zufahrtsrampe soll jedoch nicht mehr als 20% Steigung aufweisen. Unmittelbar vor der Verkehrsfläche muß die Rampe eine höchstens um 8% geneigte Fläche von mindestens 3,0 m Länge haben.
- § 13a Garagendach: Die Garagen sind in der Regel mit einem massiven Flachdach zu versehen.
- § 14 Sonstige Nebengebäude: auch innerhalb der Baufläche sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind aus erwerblichen Gründen und nur dann möglich, wenn sie das Siedlungsbild in keiner Weise beeinträchtigen und keinesfalls mit Belästigungen der Grundstücksnachbarn verbunden sind. Soweit möglich ist der Nebenbau unmittelbar mit der Garage zu verbinden und unter einem Dach zusammen zu fassen. Ställe, auch Kleintierställe sind unzulässig.
- § 15 Einriedigungen: längs der Zufahrtswege aus vor den Stützen vorbeigeführten hölzernen Scheerenzäunen. Die Gesamthöhe einschließlich eines maximal 30 cm hohen Betonsockels darf 1,00 m nicht überschreiten.

Die Fläche zwischen Garage und Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden. Die im Lageplan angedeuteten Abschragungen und Bögen für die Zufahrt sind gleichfalls frei zu lassen. Ausnahmen von den Vorschriften des § 15 können im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

§ 16 Versorgungsanlagen und Straßen: Infolge der noch ~~xxxx~~ zum Teil in Planung befindlichen Erweiterung der Versorgungsanlagen (Se- u. Entwässerung, Telefon, Strom usw.) wird den Grundstückseigentümern und Bauherren zur Auflage gemacht, den Ausbau dieser Anlagen innerhalb oder durch ihr Grundstück bzw. Bauplatz entschädigungslos zu dulden. Das gleiche gilt für den Ausbau oder die Erweiterung der Zufahrtswege. Bei etwa erforderlich werdenden Straßenverbreiterungen über die Darstellung im Lageplan hinaus, sind von den Grundeigentümern die notwendigen Grundstücksabtretungen zu dulden.

§ 17 Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 7. Jan. 1966 rechtsverbindlich

Erbach, den 20. Nov. 1964

Der Bürgermeister:

[Handwritten Signature]

Begründung / Erläuterungsbericht
gem. § 2 Abs.6 des BBauG.

zum Bebauungsplan für das Gebiet " Kappelberg - Hundsrücken "
(Lageplan v. 1.12.62)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen für ein Gebiet von ca 9,13 ha die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Die Ausweisung des Neubaugebietes ist notwendig, weil das bereits zum großen Teil bebaute Gebiet dringend einer endgültigen planerischen Regelung bedarf. Auch sollen die in diesem Gebiet liegenden, gemeindeeigenen Grundstücke einer baldigen Bebauung zugeführt werden.

Hauptzufahrtsstraße ist die Eggingerstraße mit 9 m Ausbaubreite, die später als Kreisstraße aufgestuft werden soll.

Nebenstrassen sind Wagnerstraße und Kappelberg mit einer Ausbaubreite von 8,5 m.

Alle übrigen Straßen sind reine Wohnstrassen ohne durchgehenden Verkehr, die mit 6-7m Ausbaubreite vorgesehen sind. Lediglich untergeordnete Wohnstraßen, Sackgassen usw. sind mit 5,5 m Ausbau- und Fahrbahnbreite vorgesehen.

Teilweise bereits fertig ausgebaut und mit Teerdecke versehen sind: Egginger- und Jahnstraße.

Für die Erschließung des Gebietes sind folgende Anlagen notwendig:

| | | | | | |
|--------------------------|----------|-------------|---------|------|-----------|
| 1.) Straßen a) 6 m breit | 280 lfm | = 1.680 qm | a 12,- | = DM | 20.160,- |
| b) 5,5m breit | 2030 lfm | = 11.165 qm | a 12,- | = DM | 133.980,- |
| 2.) Gehwege 1,5m breit | 2640 lfm | = 3.960 qm | a 7,5 | = DM | 29.720,- |
| 3.) Bordsteine | 2640 lfm | | a 17,- | = DM | 44.880,- |
| 4.) Wasserleitung | 2000 lfm | | a 45,- | = DM | 90.000,- |
| 5.) Kanalisation | 2200 lfm | | a 115,- | = DM | 253.000,- |
| 6.) Beleuchtungsanlagen | | | | = DM | 140.000,- |

Erschließungskosten/Gesamtbetrag ca 712.000,-

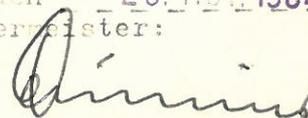
7.) Die außerdem zu erwartenden Folgekosten für Schulhaus- und Friedhofserweiterung belaufen sich auf ca DM 120.000,-

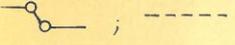
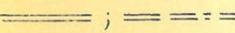
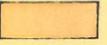
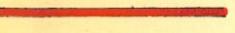
Die Aufbringung der Erschließungskosten ist gesichert durch:

- a) Eigenmittel DM 230.000,-
- b) Erschließungs- u. Anschlußbeiträge . . DM 482.000,- insges. DM 712.000,-
- c)

Das Baugebiet kann an die zentrale, gemeindliche Wasserversorgung und an die Gemeindekanalisation angeschlossen werden.

Erbach, den 20. Nov. 1964
Der Bürgermeister:



-  Grenze des Bebauungsgebietes (Verfahrensgrenze)
-  bestehende Grundstücksgrenze / geplante Grundstücksgrenze,
 Starkstrom-Versorgungsleitung [auch Firstrichtung]
-  bestehender / geplanter Ortskanal
-  ;  bestehende / geplante öffentliche Verkehrsfläche
-  öffentliche Grünfläche
-  ;  vorhandene Wohn- / u. Nebengebäude
-  festzusetzende zwingende Baulinie
-  festzusetzende, nicht zwingende Baulinie

- G ; St Fläche für Garagen / Bezw. Stellplätze für PKW
E nur Erdgeschossausbau zulässig
E+DG zulässig: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
E+1 "- Erdgeschoss und ein Obergeschoss
E+2 "- Erdgeschoss und zwei Obergeschosse
E+1+DG "- Erdgeschoss, ein Obergeschoss und Dachgeschossausbau
g geschlossene Bauweise

a) Die Gemeinde Erbach hat mit Beschluss vom 20. Nov. 1964 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG. aufgestellt.
Erbach, den 20. Nov. 1964 Der Bürgermeister:

[Signature]

b) Der Bebauungsplan mit Satzung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG. in der Zeit vom 11. Feb. 1963 bis 11. März 1963 (1 Monat) im Rathaus aufgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.
Erbach, den 20. Nov. 1964 Der Bürgermeister:

[Signature]

c) Das Landratsamt Ulm hat diesen Bebauungsplan gem. § 11 BBauG. mit Entschluss vom 13. Dez. 1965 Nr. II A 2-3005, 2 genehmigt.
Erbach, den 18. Feb. 1966 Der Bürgermeister:

[Signature]

d) Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG. das ist am 17. Jan. 1966 rechtsverbindlich.
Erbach, den 18. Feb. 1966 Der Bürgermeister:

[Signature]

e) Der Bebauungsplan mit Satzung hat gemäß § 12 BBauG. in der Zeit vom 17. Jan. 1966 bis 17. Feb. 1966 (1 Monat) im Rathaus nach seiner Genehmigung (siehe Ziff. c) aufgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner anschließenden öffentlichen Auslegung, wurden 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Erbach, den 18. Feb. 1966 Der Bürgermeister:

[Signature]