



Genehmigt
Ulm, den 10.07.1985
Landratsamt

Bebauungsplan für das Gebiet

„Dellmensinger Steig“

Lageplan M 1:500

Gefertigt:
Ulm, den 10. 07. 1985

-Ausfertigung
als Anlage 1 zur Satzung
Erbach, 10.3.1986
(BauPlan)
Bürgermeister



Zelchenerklärung:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. § 1 - 11 BauNVO)

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)

- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)
- 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)
- 0,5 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

- O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BBauG)

- Fahrbahn Straßenverkehrsfläche
- Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BBauG)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BBauG)

- Umspannstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BBauG)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BBauG)

- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Sonstige Planzeichen

- SD Bauschema mit Firstrichtung
- DN Satteldach
- DN Dachneigung
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1. Art des Baugebiets (§§ 2 - 11 BauNVO)
 - 1.1.1. Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO (WR)
 - 1.1.2. Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO (WA)
 - 1.1.3. Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO (MD)
 - 1.2. Ausnahmen im Sinne der §§ 3 u. 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans u. somit nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) u. Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.1.1. Siehe Einschrieb im Plan.
 - 2.2. Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
 - 2.2.1. Gebäudehöhen gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswand, neuem Gelände und Sparreroberkante bei einem Vollgeschoß 3,50 m und für jedes weitere Vollgeschoß 2,75 m.
 - 2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 LBO Abs. 5)
 - 2.3.1. Siehe Einschrieb im Plan.
3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 4.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - 5.1. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
 6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
 - 6.1. Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtsichernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig.
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - 7.1. Auf den Grünflächen sind die baulichen Anlagen zulässig, die mit der im Plan eingetragenen Nutzung wesensmäßig verbunden, und für diese Nutzung notwendig sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

1. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1. Auffallende Farben sind zu vermeiden.
 - 1.2. Dachform und Dachneigung wie im Plan eingeschrieben.
 - 1.3. Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
 - 1.3.1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,00 m Höhe genehmigungsfrei zugelassen.

III. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

IV. Hinweis:

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes, werden im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

Verfahrensmerkmale:

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 2 a des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979, in der Zeit vom 03.01.86 bis 02.02.86 öffentlich ausgelegen.
Erbach, den 4.02.86.

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979, durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.
Erbach, den 10.03.86

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979, und § 73 Abs. 5 LBO mit Erlaß vom 10.07.86... genehmigt worden.
Erbach, den 16.07.86

Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung ist gemäß § 12 des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979, am 31.07.86 erfolgt.
Erbach, den 1.08.86

Str. Bürgermeister

