

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Feldwiesen“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4  
(§§ 1 - 15 BauNVO) BauNVO

1.12 Ausnahmen: im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestand-  
teil des Bebauungsplanes.

1.13 Maß der baulichen Nutzung: entsprechend den Einschrieben im Plan.  
(§§ 16 - 21a BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse,  
Grund- u. Geschößflächenzahl

1.2 Bauweise:  = offen, nur Einzel- und Doppel-  
(§ 22 BauNVO) häuser zulässig

1.3 Stellung der baulichen Anlagen: Die im Lageplan durch Pfeile festge-  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG) legten Hauptrichtungen der Gebäude  
sind einzuhalten.

1.41 Nebenanlagen: In den nicht überbaubaren Grundstücks-  
(§ 14 Abs. 1 BauNVO) flächen sind Gebäude als Nebenanlagen  
im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht  
zugelassen.

1.5 Böschungen an Verkehrs- flächen: Die bei der Anlage der öffentlichen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Straßen und Wege entstehenden Böschun-  
gen sind auf den angrenzenden Grund-  
stücken zu dulden.

1.6 Sportgelände zulässig sind Sportanlagen, einschließlich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) der hierfür erforderlichen Gebäude.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

### 2.1 Gebaudehöhen: (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei Z = I+U max. 4,00 m

jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Bei Hanglagen einseitig und im übrigen bei zurückgesetzten Gebäudeteilen können auch größere Gebäudefhöhen zugelassen werden.

### 2.2 Dachform und Dachneigung: (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

### 2.3 Außere Gestaltung: (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außen-seiten zu vermeiden.

### 2.4 Garagen und Nebenanlagen:

sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

Garagen sind mindestens 5,00 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

Garagen sind 1-geschossig zu errichten.

### 2.5 Einfriedigungen: (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

an öffentlichen Straßen und Wegen als einfache Holzzaune oder Hecken aus bodenständigen Strauchern hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 1,50 m hoch.

## 3. BESONDERE HINWEISE

### 3.1 Immissionen der Bundesbahnstrecke Aalen-Nördlingen

Die im Gutachten des Ingenieurbüros Dr. H. Schacke vom 20.9.1978 empfohlenen Maßnahmen sind zu beachten.