

„Pfannenstiel“

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfannenstiel“

Auf Grund 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 **9. Mai 1964 folgenden**

Bebauungsplan

für das Gebiet **„Pfannenstiel“** beschlossen:

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

- Anlage 1: Lageplan vom 20.03.1964 mit Zeichenerklärung
- Anlage 2: Textteil / Bauvorschriften § 1 bis § 16
- Anlage 3: Begründung /Erläuterungsbericht

- §2 Der Gemeinderat beschließt mit Zustimmung des Kreisbauamtes Ulm zur Überbauung zunächst nur die beiden Bauzeilen entlang der neuen Erschließungsstraße, sowie das bereits zum großen Teil bebaute Gebiet nördlich der Bucher Straße frei zu geben.

Die nördlichste Bauzeile wird zu einem späteren Termin freigegeben. Der Bebauungsplan wird deshalb nur insoweit festgestellt.

Bemerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1 (Lageplan vom 20.3.1964), in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Oberkirchberg, den **11. Mai 1964**

gez. Schnell

Bürgermeister

Anlage 2 der Satzung zum Bebauungsplan

„Pfannenstiel“

Bauvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Pfannenstiel“ (Lageplan vom 20.03.1964)

Auf Grund § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 des Bundesministers für Wohnwesen, Städtebau und Raumordnung, hat der Gemeinderat am folgende Bauvorschriften für das Gebiet „Pfannenstiel“ beschlossen:

§ 1 Art der Bebauung

Das Baugebiet wird gemäß § 1 Abs. 2 und § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (Gemäß Baunutzungsverordnung)

- a) Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im Lageplan vom 20.03.1964 und der Zeichenerklärung hierzu.
- b) Grundflächenzahl bei 1 bis 2 Vollgeschossen: 0,35
- c) Geschossflächenzahl bei 2 Vollgeschossen: 0,70

§ 3 Größe der Baugrundstücke

Mindestgröße bei Einzelhäusern 500 m²

§ 4 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise

- a) **Die Grundrissform** des Bauwerks muss ein Rechteck bilden, dessen Seitenverhältnis sich annähernd zwischen 2:3 bis 4:5 bewegt. Sehr langgestreckte oder quadratische Form ist unzulässig.

§ 5 Firstrichtung

Der diesbezügliche Planeintrag im Lageplan ist für Hauptgebäude verbindlich.

§ 6 Dachform und Dachneigung

Zugelassen sind Satteldächer mit nachstehenden Dachneigungen:

bei E + 1	(Erdgeschoss und Obergeschoss)	ca. 33°
bei E + DG	(Erdgeschoss und Dachgeschoss)	ca. 46°
bei E	(nur Erdgeschossausbau)	ca. 30°

Nur Erdgeschossausbau trifft nur auf die zwei Eckgebäude unmittelbar nördlich der Erschließungsstraße zu. Ein E+DG–Ausbau ist jedoch hier ebenfalls gestattet.

Dachneigung: bei Satteldächern engobierte Dachziegel. (Garagen siehe § 13)

§ 7 Dachaufbauten (Gauben)

sind nur bei zulässigem DG-Ausbau und nur dann insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Der Abstand von den Giebelkanten muss mindestens 2 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Dachseite die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

§ 8 UG-Ausbau

Der Ausbau des Kellergeschosses als Wohnraum ist unzulässig (siehe auch § 13 Kellergaragen).

§ 9 Sockelhöhe

Der EG-Fußboden soll nicht mehr als 50 cm über das Gelände hinausragen. Bei Hanggebäuden sind Ausnahmen möglich, jedoch darf dieser Abstand nicht unter 10 cm auf der höchstgelegenen Gebäudeecke ermäßigt werden. Im Anschluss an vorhandene, alte Nachbarbebauung sind diese Maße entsprechend anzugleichen.

§ 10 Kniestöcke

sind nur bei genehmigten DG-Ausbau zulässig. Hierbei darf die Gesamthöhe bis Oberkante Sparrenschwelle 70 cm nicht überschreiten.

§ 11 Geländeänderung

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht ohne Zustimmung der Genehmigungsbehörde verändert werden.

§ 12 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen, wobei auffallend gemusterter oder sehr grobkörniger Putz nicht zugelassen ist. Grelle, kontrastierende Farben sind zu vermeiden.

Sockelputz

und freistehende UG-Wände sind über Gelände im Farbton möglichst dunkler (dunkelgrau) zu halten.

§ 13 PKW-Garagen

sollen an der im Lageplan vorgesehenen Stelle errichtet werden. Ausnahmen – auch innerhalb der Bauverbotsfläche – sind möglich, wenn sie sich in das Allgemeinbild gut einfügen und der Grundstücksnachbar einverstanden ist. Bei Garagen an der Zufahrtsstraße ist zwischen Garagentor und Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 4,5 m freizuhalten. Diese Fläche ist in der Ausführung der angrenzenden Straße zu befestigen.

Garagenausführung

Bei Grenzgaragen ist Planung, Bauausführung und Verputz mit der Nachbargarage abzustimmen. Die Übereinstimmung muss gewährleistet sein.

Kellergaragen

sind an den im Lageplan besonders bezeichneten Stellen vorzusehen. Die Zufahrtsrampe soll jedoch nicht mehr als 18 % Steigung aufweisen. Unmittelbar vor der Verkehrsfläche muss die Rampe eine höchstens um 8 % geneigte Fläche von mindestens 3 m Länge haben.

Garagendach

in der Regel massives Flachdach.

LKW-Garagen

sind im Baugebiet nicht zugelassen.

§ 14 Sonstige Nebengebäude

auch innerhalb der Baufläche sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind nur mit Genehmigung der Nachbarn und besonderem Einverständnis der Zulassungsbehörde möglich. Der Nebebau ist dann soweit angängig mit der Garage zu verbinden und unter einem Dach zusammenzufassen. Ställe sind unzulässig.

§ 15 Einfriedungen

längs der Zufahrtswege grundsätzlich einheitlich gemäß besonderer Festlegung durch den Gemeinderat.

Die Zaunpfosten sind mit Ausnahme von Betontür- und -Torpfeilern möglichst aus Eisenrohren herzustellen.

Die Gesamthöhe des Zaunes einschließlich eines höchstens 30 cm hohen Betonsockels darf 1,00 m nicht überschreiten.

Die Fläche zwischen Garage und Verkehrsfläche darf bei Garagen in Straßennähe – nicht eingefriedet werden. Abschrägungen und Zufahrtbögen sind gleichfalls frei zu lassen.

§ 16 Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am **6. Juni 1964** rechtsverbindlich.

Oberkirchberg, den **11. Mai 1964**

gez. Schnell

Bürgermeister

Anlage 3 der Satzung zum Bebauungsplan

„Pfannenstiel“

Begründung/Erläuterungsbericht

gem. § 2 Abs. 6 des BBauG

zum **Bebauungsplan** für das Gebiet „Pfannenstiel“ (Lageplan v. 20.03.1964)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen für ein Gebiet von 2,9 ha (ohne bestehende Bebauung 2,2 ha) die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Die Ausweisung des Neubaugebietes ist durch die notwendige Beschaffung von Bauland erforderlich und erfolgt im Anschluss an das bereits bebaute Gebiet östl. der Herrschaftsbreite. Das Bauland hat leichtes Gefälle von NW nach SO.

Hauptzufahrtsstraße ist die Bucher Straße, Herrschaftsbreite und Feldweg 8 mit je 7,5 m Ausbaubreite.

Als neue Erschließungsstraße ist die nach Westen verlängerte Uhlandstraße mit 7,5 m Ausbaubreite vorgesehen.

Zur zusätzlichen Erschließung von je zwei Bauplätzen in der nördlichsten Baureihe wurden 3 Stichwege mit je 3,5 m Ausbaubreite vorgesehen.

Ein Teerdeckenausbau ist lediglich auf der Bucher Straße erfolgt. Hier verläuft auch der Ortskanal Ø 400.

Für die Erschließung des Gebietes sind folgende Anlagen notwendig:

1. Straßen	a) 6,0 m breit	380 lfm. =	2280 qm	à	18,00	=	DM	41.000,00
	b) 3,5 m breit	115 lfm. =	410 qm	à	18,00	=	DM	7.400,00
2. Gehwege	1,5 m breit	380 lfm. =	520 qm	à	16,00	=	DM	8.300,00
3. Bordsteine		750 lfm.		à	18,00	=	DM	13.500,00
4. Wasserleitung		360 lfm.		à	60,00	=	DM	21.600,00
5. Kanalisation		480 lfm.		à	140,00	=	DM	67.200,00
6. Beleuchtungsanlagen				pauschal	=	DM	10.000,00	

<u>Erschließungskosten/Gesamtbetrag</u>	<u>DM 169.000,00</u>
---	----------------------

7. Die außerdem zu erwartenden Folgelasten für Schulhaus- und Friedhofs-
erweiterung belaufen sich auf DM

Die Aufbringung der Erschließungskosten ist gesichert durch:

- a) Erschließungsbeitrag der Anlieger (Erwerber) mit 75 %
- b) Lt. Satzung und 25 % Anteil der Gemeinde.

Das Baugebiet kann unmittelbar an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung und Gemeindekanalisation angeschlossen werden.

Oberkirchberg, den **11. Mai 1964**

gez. Schnell Bürgermeister

Vermerke

- a) Die Gemeinde Oberkirchberg hat mit Beschluss vom **21.03.1964** diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG aufgestellt.

Oberkirchberg, den **23.05.1964** gez. Schnell Bürgermeister

- b) Der Bebauungsplan mit Satzung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom **06.04.1964** bis **06.05.1964** (1 Monat) im Rathaus aufgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Oberkirchberg, den **11.05.1964** gez. Schnell Bürgermeister

- c) Das Landratsamt Ulm/Do. hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG mit EntschlieÙung vom **27.05.1964 Nr. II A 2 Reg. Nr. 3005,2** genehmigt.

Oberkirchberg, den **30. Mai 1964** gez. Schnell Bürgermeister

- d) Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, das ist am **6. Juni 1964** rechtsverbindlich.

Oberkirchberg, den **7. Juni 1964** gez. Schnell Bürgermeister

- e) Der Bebauungsplan mit Satzung hat gemäß § 12 BBauG in der Zeit vom **14. Juni 1964** bis **14. Juli 1964** (1 Monat) im Rathaus nach seiner Genehmigung (siehe Ziff. c) aufgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner anschließenden, abermaligen, öffentlichen Auslegung, wurden 1 Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Oberkirchberg, den **15. Juli 1964** gez. Schnell Bürgermeister

Kreis U l m /Do.
Gemeinde O b e r k i r c h b e r g

Landratsamt

G E P R Ü F T
ULM, DEN 26. 5. 1964
DER KREISBAUMEISTER

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes " P f a n n e n s t i e l "

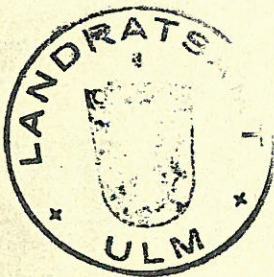
Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeord-
nung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129)
hat der Gemeinderat am 9. Mai 1964 folgenden

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

für das Gebiet " P f a n n e n s t i e l " beschlossen:

- § 1 Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 3, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar:
- Anlage 1: Lageplan vom 20.3.1964 mit Zeichenerklärung
 - Anlage 2: Textteil / Bauvorschriften § 1 bis § 16
 - Anlage 3: Begründung / Erläuterungsbericht
- § 2 Der Gemeinderat beschließt mit Zustimmung des Kreisbauamtes Ulm zur Überbauung zunächst nur die beiden Bauzeilen entlang der neuen Erschließungsstraße, sowie das bereits zum großen Teil bebaute Gebiet nördlich der Bucherstrasse frei zu geben.
- Die nördlichste Bauzeile wird zu einem späteren Termin freigegeben. Der Bebauungsplan wird deshalb nur insoweit festgestellt.

Bemerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 1 (Lageplan vom 20.3.64), in der seine Grenzen eingezeichnet sind.



Genehmigt!

Ulm, den 27. Mai 1964

Landratsamt:

Landrat

Oberkirchberg, den 11. Mai 1964
Der Bürgermeister:

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

zum Bebauungsplan für das Gebiet: "Pfannenstiel" (Lageplan vom 20.3.1964)

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 _____ folgende Bauvorschriften für das Gebiet "P f a n n e n s t i e l" 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 Baunutzungsverordnung)

a) Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im Lageplan v. 20.3.64 und der Zeichenerklärung hierzu.

b) Grundflächenzahl bei 1 bis 2 Vollgeschossen: 0,35

c) Geschossflächenzahl bei 2 Vollgeschossen: 0,70

§ 3 Größe der Baugrundstücke: Mindestgröße bei Einzelhäusern: 500 qm

§ 4 Bauweise: Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

a) Die Grundriszform des Bauwerks muß ein Rechteck bilden, dessen Seitenverhältnis sich annähernd zwischen 2:3 bis 4:5 bewegt. Sehr langgestreckte oder quadratische Form ist unzulässig.

§ 5 Firstrichtung: Der diesbezügliche Flaneintrag im Lageplan ist für Hauptgebäude verbindlich.

§ 6 Dachform u. Dachneigung: Zugelassen sind Satteldächer mit nachstehenden Dachneigungen:

bei E+1 (Erdgeschoss u. Obergeschoss)	ca 33°
bei E+DG (Erdgeschoss u. Dachgeschoss)	ca 46°
bei E (nur Erdgeschossausbau)	ca 30°

Nur Erdgeschossausbau trifft nur auf die zwei Blockgebäude unmittelbar nördlich der Erschließungsstraße zu. Ein E+DG-Ausbau ist jedoch hier ebenfalls gestattet.

Dachneigung: bei Satteldächern enrobierter Dachziegel. (Garagen siehe § 13)

§ 7 Dachaufbauten: (Gauben) sind nur bei zulässigem DG-Ausbau und nur dann insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Der Abstand von den Giebelkanten muß mindestens 2 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Dachseite die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

§ 8 UG-Ausbau: Der Ausbau des Kellergeschosses als Wohnraum ist unzulässig. (Siehe auch § 13 Kellergaragen)

§ 9 Stoßhöhe: Der DG-Fußboden soll nicht mehr als 50 cm über das Gelände hinausragen. Bei Hanggebäuden sind Ausnahmen möglich, jedoch darf dieser Abstand nicht unter 10 cm auf der höchstgelegenen Gebäudeecke ermäßigt werden. Im Anschluß an vorhandene, alte Nachbarbebauung sind diese Maße entsprechend anzuleichen.

§ 10 Kniestöcke: sind nur bei geneigten DG-Ausbau zulässig. Hierbei darf die Gesamthöhe bis Oberkante Sparrenschwelle 70 cm nicht überschreiten.

§ 11 Geländeveränderung: Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abtragung nicht ohne Zustimmung der Genehmigungsbehörde verändert werden.

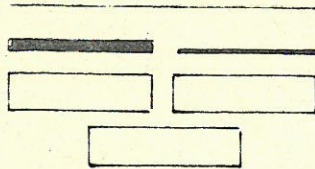
- § 12 Fassadengestaltung: Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen, wobei auffallend gemusterter oder sehr grobkörniger Putz nicht zugelassen ist. Crelle, kontrastierende Farben sind zu vermeiden.
- Sockelputz und freistehende UC-Wände sind über Gelände im Farbton möglichst dunkler (dunkelgrau) zu halten.
- § 13 PKW-Garagen: sollen an der im Lageplan vorgesehenen Stelle errichtet werden. Ausnahmen - auch innerhalb der Bauverbotsfläche - sind möglich, wenn sie sich in das Allgemeinbild gut einfügen und der Grundstücksnachbar einverstanden ist. Bei Garagen an der Zufahrtsstraße ist zwischen Garagentor und Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 4,5 m freizuhalten. Diese Fläche ist in der Ausführung der angrenzenden Straße zu befestigen.
- Garagenausführung: Bei Grenzgaragen ist Planung, Bauausführung und Verputz mit der Nachbargarage abzustimmen. Die Übereinstimmung muß gewährleistet sein.
- Kellergaragen: sind an den im Lageplan besonders bezeichneten Stellen vorzusehen. Die Zufahrtsrampe soll jedoch nicht mehr als 18% Steigung aufweisen. Unmittelbar vor der Verkehrsfläche muß die Rampe eine höchstens um 8% geneigte Fläche von mindestens 3 m Länge haben.
- Garagendach: in der Regel massives Flachdach.
- LKW-Garagen: sind im Baugebiet nicht zugelassen.
- § 14 Sonstige Nebengebäude: auch innerhalb der Baufläche sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind nur mit Genehmigung der Nachbarn und besonderem Einverständnis der Zulassungsbehörde möglich. Der Nebebau ist dann soweit zugänglich mit der Garage zu verbinden und unter einem Dach zusammenzufassen. Ställe sind unzulässig.
- § 15 Einfriedigungen: längs der Zufahrtswege grundsätzlich einheitlich gemäß besonderer Festlegung durch den Gemeinderat.
- Die Zaunpfosten sind mit Ausnahme von Betontür- und -torpfosten möglichst aus Eisenrohren herzustellen.
- Die Gesamthöhe des Zaunes einschließlich eines höchstens 30 cm hohen Betonsockels darf 1,00 m nicht überschreiten.
- Die Fläche zwischen Garage und Verkehrsfläche darf bei Garagen in Straßennähe nicht einfriedet werden. Abschrankungen und Zufahrtsbögen sind gleichfalls frei zu lassen.
- § 16 Heizöltanks: Heizöltanks dürfen im Freien nicht eingelagert werden, diese sind im Kellergeschoß der Gebäude unterzubringen.
- § 17 Der Beabaungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am..... rechtsverbindlich.

Oberkirchberg, den
Der Bürgermeister:

11. Mai 1964

Müller

A) für die Festsetzungen:



E + DG

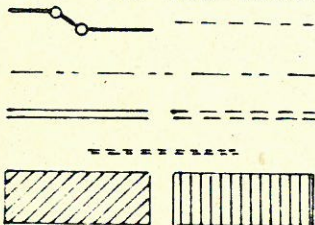
E + 1

G

Grenze des Bebauungsgebietes (Verfahrensgrenze)
 festzusetzende, zwingende / nicht zwingende Baulinie
 bestehende- / geplante, - öffentliche Verkehrsfläche
 private Grünfläche

zulässig: höchstens Erdgeschoß- und Dachgeschoßausbau (siehe auch Flaneinzug).
 zulässig: zwingend Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
 Garagenfläche

B) für die Hinweise:



bestehende- / geplante Grundstücksgrenze oder geplante
 Firsttrichtung

Hochspannungs-Versorgungsleitung

bestehender- / geplanter - Ortskanal

bestehende Wasserleitung

bestehende Wohn- / und Nebengebäude

Vermerke: a) Die Gemeinde Oberkirchberg hat mit Beschluß vom 24.3.1964
 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG. aufgestellt.
 Oberkirchberg, den 25.3.1964 Der Bürgermeister:

b) Der Bebauungsplan mit Satzung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit
 vom 6.4.1964 bis 6.5.1964 (1 Monat) im Rathaus
 aufgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden 1 Woche vorher orts-
 üblich bekannt gemacht.
 Oberkirchberg, den 11. Mai 1964 Der Bürgermeister:

c) Das Landratsamt Ulm/Do. hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG
 mit Entschließung vom _____ Nr.: _____
 genehmigt.
 Oberkirchberg, den _____ Der Bürgermeister:

d) Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12
 BBauG, das ist am _____ rechtsverbindlich.
 Oberkirchberg, den _____ Der Bürgermeister:

e) Der Bebauungsplan mit Satzung hat gemäß § 12 BBauG in der Zeit vom
 _____ bis _____ (1 Monat) im Rathaus nach
 seiner Genehmigung (siehe Ziff. c) aufgelegt. Die Genehmigung des
 Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner anschließenden, abermal-
 ligen, öffentlichen Auslegung, wurden 1 Woche vorher ortsüblich
 bekannt gemacht.
 Oberkirchberg, den _____ Der Bürgermeister: