

Planbereich	Plan Nr.
171	5

# Stadt Ulm - Stadtteil Grimmelfingen Bebauungsplan

## Lindenhöhe West – 3. Bauabschnitt

Maßstab 1 : 500

Plan für 3. BA vom 18.02.2014

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Plan Nr. 171 / 1 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 28.07.1965 Nr. 1 Ho-2206-162-Ulm/4

Plan Nr. 171 / 4 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 20.04.1970 Nr.13-2210-71-Ulm

Gefertigt:

Ulm, den 22.08.1991 / 08.10.1991 / 20.03.1992  
Stadtplanungsamt

Für die Verkehrsplanung:  
Tiefbauamt

Gez.: Frieser

Gez.: Oswald

Öffentliche Bekanntmachung  
des Aufstellungsbeschlusses  
im Amtsblatt für die Stadt  
Ulm und den Alb-Donau-Kreis  
vom 28.04.1983 Nr. 17

Als Satzung ausgefertigt:  
Ulm, den 18.03.2005  
Bürgermeisteramt

Gez.: Wetzig

Öffentliche Bekanntmachung  
des Auslegungsbeschlusses im

Amtsblatt für die Stadt Ulm  
und den Alb-Donau-Kreis  
vom 24.10.1991 Nr. 43

Veröffentlichung des 3. Bauabschnittes  
im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den  
Alb-Donau-Kreis  
vom 27.03.2014 Nr. 13

Als Entwurf gem. § 3 (2)  
BauGB ausgelegt  
vom 04.11.1991 bis 04.12.1991

3. Bauabschnitt in Kraft getreten am 27.03.2014  
Ulm, den 27.03.2014  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Gez.: Jescheck

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als  
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat  
beschlossen am 08.04.1992

Die Bundes- und landesrechtlichen  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Lindenhöhe-West“

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133))

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

- In den mit WA a gekennzeichneten Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- In den mit WA b gekennzeichneten Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für Sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- In den mit WA c gekennzeichneten Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Lebensmittelverkaufsstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### 1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem als WA c gekennzeichnetem Gebiet wird eine von der offenen oder geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.

a = Die Gebäude können innerhalb der Baugrenzen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein.

#### 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

##### 1.4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA-Gebiete sind nur folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig:

- a) Einfriedigungen
- b) Müllboxen
- c) Pergolen und Überdachungen, jedoch nur im Hausgarten-, nicht im Vorgartenbereich, mit einer max. Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>
- d) Geräteschuppen, Lauben und Gewächshäuser, jedoch nur im Hausgarten-, nicht im Vorgartenbereich

Jede Nebenanlage der obengenannten Art darf folgende maximale Größe haben: 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum, 2,5 m Höhe.

Insgesamt dürfen max. drei der unter d) genannten Nebenanlagen pro Baugrundstück hergestellt werden.

- c) Sichtblenden, angeordnet auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, jedoch

nur im Hausgarten-, nicht im Vorgartenbereich. Die Blenden dürfen max. 1,80 m hoch und 3,00 m tief sein. Sie sind im unmittelbaren Anschluss an die Gebäude zu errichten.

d) Stützmauern

- 1.4.2 Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücksteilen, die der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, VB) abgewandt sind, nicht zulässig.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 1 m (als Ausnahme max. 1,50 m) gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen können nur als Ausnahme, bei besonders schwierigen Geländeverhältnissen bis zu einer Höhe von max. 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen werden.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, tiefwurzelnde Sträucher und Bäume unzulässig. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten oder in Absprache mit den Leitungsträgern entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen (Schutzrohre oder Wurzelschutzfolie).

1.7 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Bei den mit Planzeichen  gekennzeichneten Gebäudeseiten sind entweder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder, sofern dies nicht möglich ist, sind an den bezeichneten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzvorkehrungen vorzunehmen, die sicherstellen, dass der Lärmpegel, gemessen an der Gebäudeinnenseite, nicht mehr als 35 dB (A) beträgt (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern).

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Dächer von Flachdachgaragen, welche in den Hang geschoben werden, sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, mit Erde oder Substrat zu bedecken und mit Vegetation zu besetzen und so zu erhalten.

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Der in der Planzeichnung dargestellte vorhandene Baumbestand sowie die bestehenden Böschungen mit der darauf befindlichen Vegetation sind, soweit sie durch bauliche Anlagen nicht betroffen sind, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m, Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei Wohngebäuden darf max. 0,10 m über der bergseits gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen am höchsten Punkt der Bergseite).

Fehlt dieser Bezugspunkt, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bei Wohngebäuden max. 0,10 m über natürlichem Gelände sein (gemessen am höchsten Punkt der Bergseite).

1.11 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, dass sich das Gebiet mindestens in Teilbereichen in einem labilen Gleichgewichtszustand befindet (Rutschgefahr).

Bevor das Gebiet bebaut werden kann, muss es drainiert werden (Tiefenentwässerung).

Darüber hinaus ist bei der Bebauung des Gebiets im einzelnen folgendes zu beachten:

- Auf das Anlegen von tiefen Einschnitten, z.B. für Straßen, Plätze und Leitungen oder von tiefen Baugruben, ist zu verzichten, da hierdurch das stützende Erdwiderlager aufgehoben werden kann.

Sollten einzelne tiefe Einschnitte unvermeidlich sein, so sind geeignete Stützmaßnahmen einzubauen, um die Erhaltung des Gleichgewichts zu gewährleisten.

- Bei der Herstellung von Baugruben mit einer Tiefe bis 4,0 m ist die Herstellung der Baugrube im Schütze eines Baugrubenverbauens vorzusehen. Dieser muss entsprechend einer statischen Berechnung ggf. rückverhängt werden. Dabei ist auf den Einbau von formstabilen Verbauten, z.B. in Form von Holz- bzw. Betonausfachung zu achten. Möglicherweise können auch Spundwandverbauten eingesetzt werden.
- Auf der Sohle der neu zu errichtenden Baugruben ist eine Flächendrainage anzulegen und diese an die Vorflut anzuschließen, um so eine weitere Entwässerungsmöglichkeit von oberflächennah auftretendem Schichtwasser zu nutzen.
- Tiefe Gräben für Leitungen (z.B. Gas, Wasser, Abwasser etc.) sind bevorzugt in Fallrichtung des Hanges anzulegen, da hierdurch das Gleichgewicht des Hanges am wenigsten gestört wird. In den Gräben sind Drainageleitungen zu verlegen, um eine Ableitung von anfallendem Schicht- und versickerndem Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Drainageleitungen sind so auszulegen, dass sie dauerhaft funktionsfähig bleiben (filterstabiler Aufbau).

Das Anlegen tiefer Gräben in hangparalleler Richtung mit mehr als 4 m bis 5 m Tiefe ist unbedingt zu vermeiden, ggf. sind Leitungen größerer Tiefe als 4 bis 5 m in unterirdischer Bauweise herzustellen.

Die Herstellung sämtlicher Gräben hat unbedingt nur in kurzen Abschnitten zu erfolgen, wobei eine Länge von max. ca. 10,0 m freigelegt werden kann. Unmittelbar nach dem Aushub des Kanalgrabens ist dieser mit einem kraft- und formschlüssigen Verbau zu versehen. Hierzu bietet sich z.B. der Einsatz eines formstabilen Kringsverbauens an. Nach Verlegen der Leitungen ist auf eine vollkommene Verfüllung des Kanalgrabens zu achten. Bei der Planung sollte darauf geachtet werden, dass möglichst ein großes Gefälle zur Ableitung des Drainagewassers erzielt wird.

- Die neu zu errichtende Bebauung soll so gehalten werden, dass aus dem Gewicht der Bebauung keine wesentlichen Zusatzlasten auf den Hang einwirken. Das heißt, größere Gebäude sowie große Anschüttungen sind nicht zulässig.
- Um geringe, oberflächennahe Hangbewegungen durch die Bebauung aufnehmen und abtragen zu können, sollten die Gebäude in Fallrichtung des Hanges mit steifen Wandscheiben ausgestattet sein. Eine konstruktiv solide Ausführung eines steifen Untergeschosses sollte bei allen Gebäuden angestrebt werden.

- Um Zwängungsspannungen im Bereich des Übergangs von Leitungen in das Gebäude infolge geringer oberflächennaher Hangbewegungen nicht entstehen zu lassen, sind Bauwerksdurchführungen mit Bewegungsspielraum für die Leitungen vorzusehen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Januar 1990)

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 7 3 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform und -gestaltung

- a) Es sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 35° zulässig. Die Dachflächen müssen pro Gebäudeseite den gleichen Neigungswinkel haben. Pro Doppelhaus und pro Hausgruppe ist jeweils der gleiche Neigungswinkel auszuführen. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

First- und Trauflinie der Dachflächen müssen parallel zueinander verlaufen. Die Dachflächenabschlüsse in Ortgangsrichtung einerseits und in First- bzw. Traufrichtung andererseits müssen im rechten Winkel zueinander stehen.

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Hausaußenwand und Dachflächenabschluss, gemessen parallel zur Hausaußenwand) darf sowohl traufseitig als auch giebelseitig max. 40 cm betragen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze, Geräteschuppen und Lauben gelten bis auf die Dachneigung die gleichen Festsetzungen, die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.

Garagen, die in den Hang geschoben werden, sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, mit einem Flachdach zu versehen und zu begrünen (siehe auch Nr. 1.8).

Überdachte Stellplätze (Carports) können mit einem Flachdach versehen werden, sofern dies mit Substrat bedeckt und extensiv begrünt wird (mit Gräsern, Wildkräutern).

In dem mit WA d gekennzeichneten Gebiet können bei den Hauptgebäuden neben Satteldächern auch Pultdächer, untereinander versetzte Dachflächen, zugelassen werden. In diesem Gebiet kann eine Dachneigung von 15-35° ausgeführt werden und als Dachdeckungsmaterial auch Blech und Glas verwendet werden.

#### b) Dachaufbauten

Für die Belichtung der Dachräume sind Dachaufbauten zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Dachlänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen, auf der die Aufbauten gebaut werden.

Von den Giebelseiten der Gebäude müssen die Dachaufbauten einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Seiten- und Vorderteile der Dachaufbauten sind nur in lotrechter Ausführung zulässig.

Als Gaubenformen sind nur SchlepPGAuben zulässig mit gleicher Neigungsrichtung wie das Hauptdach und stehende Giebelgauben. Pro Gebäudeeinheit ist die gleiche Gaubenform auszuführen.

Als Ausnahme können flachgeneigte, mit Blech oder Glas gedeckte Kastengauben zugelassen werden.

Die Dachgauben dürfen eine Höhe von max. 1,35 m nicht überschreiten - gemessen von

Fensterbankoberkante bis Dachgesimsoberkante -, dabei müssen die Fensterbänke auf der Dachhaut aufsitzen.

Bei der Ausführung von stehenden Giebelgauben darf die einzelne Gaube eine Länge von 1,50 m - gemessen parallel zur Traufe Hauptdach - nicht überschreiten. Bei der Ausführung von SchlepPGAuben oder Kastengauben darf diese Länge max. 3 m betragen.

Bei Dachaufbauten mit abgeschleppten Dächern muss der Beginn der Abschleppung (Schnittpunkt: Dachhaut Abschleppung mit Dachhaut Hauptdach) mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei Dachaufbauten mit Satteldach muss der Gaubenfirst mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Der Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachraum und Dachgesimsoberkante Dachaufbau darf max. 2,35 m (als Ausnahme 2,50 m) betragen.

Die Fensterflächen der 'Dachaufbauten sind so zu gliedern, dass sich stehende Rechteckformate ergeben.

Dachaufbauten in zweiter Reihe (über dem Kehlgebälk im Bereich des Dachspitzes) sind nicht zulässig.

Auf den Dächern von Garagen und Nebenanlagen sind Dachaufbauten nicht zulässig.

c) Dachflächenfenster

Dachflächenfenster dürfen max. eine Fensterlichtfläche von 0,8m<sup>2</sup> haben.

Auf den Dächern von Garagen und Nebenanlagen darf die Fensterlichtfläche von Dachflächenfenstern max. 0,3 m<sup>2</sup> betragen.

d) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.1.2 Traufhöhen (= Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) dürfen betragen:

in den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten max. 3,25 m, in den mit WA 2 gekennzeichneten Gebieten max. 6,00 m.

Als Ausnahme kann, bei besonders schwierigen Geländebeziehungen, die Traufhöhe um max. 0,50 m erhöht werden.

Pro Doppelhauseinheit und pro Hausgruppeneinheit sind sofern die Gebäude hangparallel ausgerichtet sind - First und Traufe, sowohl in Lage als auch in Höhe, einheitlich auszuführen.

Als Ausnahme können, bei besonders schwierigen Geländebeziehungen, First und Traufe, sowohl in Lage als auch in Höhe, um bis zu max. 1,00 m gegeneinander versetzt angeordnet werden.

2.1.3 Fassadengestaltung

a) Fassaden sind nur in ortsüblichem Material als verputztes Mauerwerk, Fachwerk oder Holzfassade zulässig.

b) Gewächshäuser und Überdachungen können auch in Stahl oder Aluminiumkonstruktion ausgeführt werden.

c) Sichtblenden und Pergolen sind in Holz auszuführen.

d) Frei auskragende Bauteile (Decken, Erker, Balkone, Dachflächen) sind nicht zulässig.

2.1.4 Grundform der Gebäude

Als Grundform der Hauptgebäude gilt ein Rechteck. Dabei muss die Längsseite mindestens 1,2 fach größer sein als die Schmalseite. Längsseite und Hauptfirstrichtung müssen identisch sein.

Die Außenwände der Gebäude und die Außenwände der Anbauten, die in baulicher Verknüpfung mit dem Hauptgebäude errichtet werden, müssen im rechten Winkel zueinander stehen.

Bei Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.

- 2.1.5 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 0 m zulässig. Als Ausnahme können, bei besonders schwierigen Geländebedingungen, Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zugelassen werden. Sie sind nur zulässig als Trockenmauerwerk in Naturstein, verputztes Mauerwerk oder Beton.

Die Flügelmauern (Stützmauern) zum Abfangen des Geländes von Garagenzufahrten, bei Garagen, die in den Hang geschoben und begrünt werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (als Ausnahme bis zu 2,00 m) zulässig.

## 2.2 Werbeanlagen (§ 7 3 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Geschäft oder Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig, deren Größe max. 2,0 m<sup>2</sup> betragen darf.

Werbeanlagen dürfen max. bis einschl. der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss angebracht werden.

Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen unterhalb der Traufe anzubringen.

Schriftzeichen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig mit max. 50 cm Höhe. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## 2.3 Antennen (§ 7 3 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Einzelhaus, pro Doppelhaus und pro Hausgruppe ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

## 2.4 Sonstige Gestaltungsanforderungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

### 2.4.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge - mit Vegetation zu besetzen.

Als Pflanzgut für Hecken, Büsche und Bäume sind zu verwenden:

- a) Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Buche, Esche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeerbaum, Eberesche, Eibe, Sommerlinde, Apfelbaum, Birnbaum
- b) Sträucher: Hartriegel, Hasel, Seidelbast, Pfaffenhütchen, Wacholder, Liguster, Geißblatt, Schlehe, Echter, Kreuzdorn, Hundsrose, Rotblättrige Rose, Weinrose, Roter Holunder, Wolliger Schneeball, Schneeball.

### 2.4.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen max. 1 m Höhe haben und sind nur zulässig als:

- a) Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockelmauer. Die Haltepfosten der Zäune sind gleichfalls in Holz auszuführen.
- b) Lebende Hecken und Sträucher

Hier sind in Kombination mit den Hecken und Sträuchern sog. eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig.

- c) Maschendrahtzäune für sich alleine sind nur an Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, zulässig.

## 2.5 Maß von Abstandsflächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Garagen mit einer Firsthöhe von max. 5,50 m können an der Grenze errichtet werden.

## 3. Hinweise

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 20 2 BauGB) und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

- 3.1 Aus ingenurgeologischer Sicht ist eine objektbezogene Baugrundberatung erforderlich.

- 3.2 Für den Fall, dass sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde zeigen sollten, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen.

- 3.3 Ordnungswidrig handelt, wer der in Nr. 1.8 festgesetzten Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

- 3.4 Sofern Untergeschosse von Gebäuden nicht talseits entwässert werden können, muss zur Entwässerung eine Hebeanlage eingebaut werden.

geändert: Ulm, 08.10.1991

Stadtplanungsamt