

19

TEXT, BEGRÜNDUNG und ERLÄUTERUNG zum
TEILBEBAUUNGSPLAN „Untere Gärten“. ←

(§ 9 des BBauG).

- 1.) Im Anschluss an den bereits genehmigten Teilbebauungsplan vom 8.3.61 - Obere Gärten - besteht für die Gemeinde Ahldorf das weitere dringende Bedürfnis Bauland zu erschliessen. Als Vorgriff (§ 33 des BBauG) wurde bereits die Fabrikanlage mit Wohnungsbau Tillwich, Gebäude Nr.222 baurechtlich am 21.8.61 genehmigt. Das neue Baugebiet "Untere Gärten" ist verkehrstechnisch und versorgungsmässig (Wasser, Abwasser, Strom, usw.) gut zu erschliessen. Die geplante Bebauung fügt sich gut und organisch dem Ortsrand an. Die Erschliessungskosten werden auf ca. 55 000,--DM (Abwasserkanal, Nutz- und Löschwasser mit Hydranten, Straßenbau und Strassenerwerbskosten usw.) geschätzt.
- 2.) Die Bauweise für das Bebauungsgebiet ist ein bis 1-1/2 geschossig geplant. Ob im Einzelfall ein zweigeschossiges Haus zugelassen werden kann, ist besonders zu prüfen. Die Gebäude sind mit Satteldächer zu versehen. Die Dachneigung beträgt 30 Grad. *Abweichung bei Aufkleben in Nähe der bestehenden Bebauung möglich.*
- 3.) Die Begrenzung des gesamten Baugebiets ist auf nebenstehendem Lageplan blau einbändert. Die Fläche beträgt etwa 3,7 ha.
- 4.) Die Ortserweiterung ist als gemischtes Wohngebiet geplant. Es sind ca. 20 Einfamilienhäuser vorgesehen.
- 5.) An der Einmündung des Feldwegs Nr.95 ist jede sichtbehindernde Bebauung, Einfriedigung oder Bepflanzung weg zu lassen.
- 6.) Der seitliche Abstand von den künftigen Grundstücksgrenzen muss mindestens 3,0 m betragen. *(Lein. Hauptgasse)*
Im Baugebiet dürfen höchstens 30 % der Grundstücksflächen überbaut werden.
Für jede Wohnung mit mehr als 1 Wohnraum ist auf dem Baugrundstück ein Einstellplatz mit mindestens 15 qm Grundfläche oder einer Garage mit der gleichen Grundfläche zu schaffen.
Von dieser Forderung wird nur abgesehen, wenn in der Nähe des Baugrundstücks dem Bauherrn das Verfügungsrecht über eine Garage oder einem Einstellplatz dauernd zusteht.
- 7.) Garagen und Nebengebäude werden zugelassen. Sie sind in einem guten proportionalen Verhältnis zur bestehenden und künftigen Bebauung einzufügen. *Sind als Grenzbauten zulässig.*
- 8.) Zur Dachdeckung sind dunkelrote oder engobierte Ziegel zu verwenden.
- 9.) Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden. Unwesentliche Abweichungen durch Versetzen der Gebäude hinter der Baulinie können von der Baupolizeibehörde zugelassen werden.
- 10.) Entlang den öffentlichen Wegen ist ein Sockel bis 0,30 m Höhe aus Beton oder Natursteinen mit Scherenzaun oder senkrechten Holzlaten herzustellen. Die gesamte Zaunhöhe darf 1,0 m nicht übersteigen. Die übrigen Grundstücksgrenzen können ebenfalls mit dieser Zaunart und Höhe versehen werden.
- 11.) Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligt worden.

10.05.1962