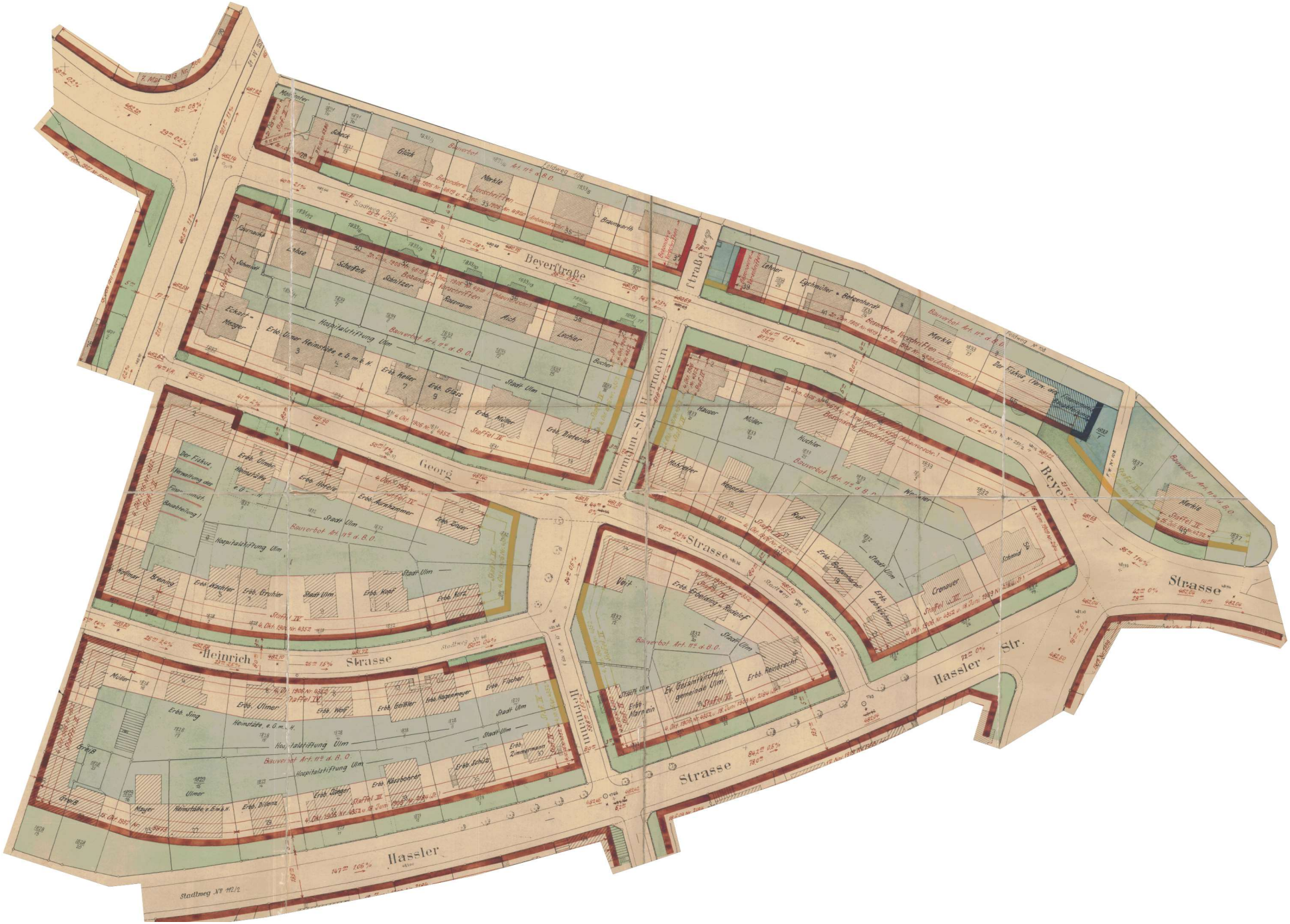
Beyerstraße
Georg
Hermann-Str.
Heinrich
Strasse
Hassler
Str.
Strasse
Hassler
Strasse
Stadtweg Nr 112/2
Hospitalstiftung Ulm
Stadt Ulm
Bauverbot Art. 11 a d. B.O.
Ev. Gesamtkirchengemeinde Ulm
Erbb. Ulmer Heimstätte e.G.m.b.H.
Erbb. Müller
Erbb. Ulmer
Erbb. Wolf
Erbb. Fischer
Erbb. Zimmermann
Erbb. Schütz
Erbb. Kürschner
Erbb. Bilenz
Erbb. Wagner
Erbb. Marnein
Erbb. Reinbeckel
Erbb. Goldding-Rovelof
Erbb. Lenkeitner
Erbb. Brauenkopf
Erbb. Kurz
Erbb. Zeiser
Erbb. Kauf
Erbb. Gruber
Erbb. Weckler
Erbb. Hotzle
Erbb. Hetler
Erbb. Glass
Erbb. Müller
Erbb. Dieterich
Erbb. Nagenmeyer
Der Fiskus (Verwaltung der Finanzamt Abteilung)
Der Fiskus (Verw. der Finanzamt Abteilung)
Cronauer
Schmid
Merkle
Braunwarth
Eckert-Metzger
Lehrer
Eckstein-Bekenhardt
Hauser
Müller
Huchler
Hehrpfeifer
Hegele
Rai
Veit
Lehrer
Eckert
Schmid
Scheffele
Sainitzer
Bauer
Mich
Leuchler
Bücher
Glück
Merkle
Eichnach
Schmid
Müller
Ulmer
Meyer
Heimstätte e.G.m.b.H.
Stadtweg 708
Stadtweg 710

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

Reine Wohnnutzung.

Garagen können in der Regel innerhalb des Baustreifens zugelassen werden. Sie müssen jedoch hinter der Baulinie, mindestens aber 4,50 m hinter der Straßengrenze errichtet werden.

Die Abänderungen bzw. Ergänzungen an der durch Ministerialerlass vom 2. Dezember 1905 Nr. 4881 für die neuen Bauquartiere auf und außerhalb der Umwallung genehmigten Staffelbauordnung nämlich des § 2 Ziff. 2 Abs. 2 und 4, § 2 Ziff. 6, § 3 Ziff. 2 Abs. 1 u. 2. § 5 Abs. 4, § 5 a und § 5 b, sowie des § 8, sind durch Erlass des kgl. Ministeriums des Innern vom 7. März 1910 Nr. 1016 genehmigt worden.

Die „U l m e r Staffelbauordnung“

lautet nun folgendermaßen:

§ 1

Die Bebauungs- und Wohndichtigkeit wird nach Baustaffeln abgestuft.
Der Geltungsbereich der einzelnen Baustaffeln wird auf Grund des Ortsbauplans und in dem durch Art. 3 der Bauordnung vorgeschriebenen Verfahren bestimmt.

§ 2
Staffel I, (Geschlossene Bauweise)

I. Die Vordergebäude sind ohne Seitenabstand in geschlossener Reihe zu erstellen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn zwischen dem Neubau und dem nächsten Gebäude oder der Eigentumsgrenze ein Abstand von mindestens 12 Meter verbleibt. Die Bestimmungen des § 20 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 und der §§ 47 -51 des Ortsbaustatuts werden für den Geltungsbereich der Staffel I außer Wirksamkeit gesetzt.

II. Die Höhe der Vordergebäude bzw. die Stockwerkzahl darf betragen

a) bei Straßen von mehr als 20 Meter Breite, sowie bei einseitig anbaubaren Straßen und bei öffentlichen Plätzen höchstens 20 Meter bzw. 4 ½ Stockwerke,

b) bei Straßen von 15 - 20 Meter Breite, höchstens 15 Meter bzw. 3 ½ Stockwerke,

c) bei Straßen von mindestens 11 Meter und weniger als 15 Meter Breite, höchstens 12 Meter bzw. 2 ½ Stockwerke.

Gebäude von geringerer als der unter a) – c) genannten Stockwerkszahl sind für die Regel unzulässig. Ausnahmen können von der Baupolizeibehörde dann zugelassen werden, wenn die überragenden Nebenseiten der Nachbargebäude eine entsprechende architektonische Ausbildung besitzen oder erhalten. Die Bestimmungen des § 70 des Ulmer Ortsbaustatuts haben für den Geltungsbereich der Staffel I keine Gültigkeit.

Gegen die Straße gerichtete Giebel und Querhausaufbauten werden nur mit 1/3 der Höhe eingerechnet. Im übrigen sind die Bestimmungen des Art. 23 der Bauordnung und des § 21 der Vollzugsverfügung sinngemäß zur Anwendung zu bringen.

Untergeschosse von mehr als 2 Meter Höhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom Gehweg bis zur Gebälkunterkante, sowie Entresols gelten als ganze Stockwerke. Dachstockwerke dürfen für die Regel nur zur Hälfte der vorhandenen Grundfläche zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden. Die Dachstockgrundfläche wird ohne Treppenhaus gemessen.

Für die Bemessung der Stockwerkszahl ist die der Straße zugekehrte Gebäudeseite maßgebend. Über dem danach zulässigen vollen obersten Stockwerk sollen von der Baupolizeibehörde auch auf der Rückseite der Gebäude in der Regel nur Giebel- und Querhausaufbauten gestattet werden.

III. Flügelanbauten müssen mit ihren Nebenseiten von gegenüberliegenden anderen Gebäuden desselben Eigentümers oder von der seitlichen Eigentumsgrenze, sofern gegen diese Lichtöffnungen gerichtet sind, entfernt bleiben.

a) bei einer Traufhöhe des Flügelanbaus von mehr als 15 Meter mindestens 6 Meter

b) bei einer Traufhöhe des Flügelanbaus von 12 - 15 Meter mindestens 5 Meter,

c) bei einer Traufhöhe des Flügelanbaus von weniger als 12 Meter mindestens 4 Meter.

Die gleichen Entfernungen sind zwischen den Flügelanbauten eines und desselben Gebäudes einzuhalten und zwar auch dann, wenn an den sich gegenüberliegenden Nebenseiten der Flügelanbauten keine Lichtöffnungen angebracht werden. Haben die Flügelanbauten eines und desselben Gebäudes verschiedene Höhen, so ist für die zwischen diesen Flügelanbauten einzuhaltende Entfernung die verglichene Höhe der Anbauten maßgebend.

IV. Der Abstand der Hintergebäude von den zugehörigen Vordergebäuden, gemessen von Hausgrund zu Hausgrund, muss der Höhe des Hintergebäudes, gemessen nach der Vorschrift des § 55 des Ortsbaustatuts, gleichkommen, mindestens aber 4 Meter betragen.
Die Vorschrift des § 54 Abs. 1 des Ortsbaustatus wird für den Geltungsbereich vorstehender Bestimmungen außer Wirksamkeit gesetzt.
Hintergebäude zu einer Straße dürfen der Baulinie sowohl dieser als einer anderen Straße nur insoweit sich nähern, dass zwischen dem Hintergebäude und den Baulinien genügend Raum zur Erstellung eines angemessenen Vordergebäudes mit entsprechendem Hofraum wegbleibt.
Die Vorschrift des § 53 Abs. 4 des Ortsbaustatuts wird für den Geltungsbereich der vorstehenden Bestimmung außer Wirkung gesetzt. Im übrigen sind für die Stellung der Hintergebäude die Bestimmungen des § 54 Abs. 2 - 5 des Ortsbaustatuts maßgebend. Rücksichtlich der Höhe der Hintergebäude gelten die Bestimmungen des § 55 des Ortsbaustatuts mit der Maßgabe, dass die Dächer der Hintergebäude angemessen auszugestalten sind.

V. Selbständige Wohnungen dürfen weder in den Flügelanbauten noch in den Hintergebäuden eingerichtet werden. Gestattet sind für die Regel nur Wohnungen für die Kutscher, Diener, Aufseher und dergl. in Zusammenhang mit der Benützungsart des Vordergebäudes.

VI. Unmittelbar hinter jedem Vordergebäude ist auf eigenem Grund und Boden ein Hofraum in der Tiefe von mindestens der halben Höhe der Gebäuderückseite freizulassen derart, dass die vorgeschriebene Hoftiefe, senkrecht zur Baulinie gemessen, an allen Punkten vorhanden ist.
Bei Eckgebäuden können von der Baupolizeibehörde Ausnahmen zugelassen werden.
Die Höhe der Gebäuderückseite wird von der Ebene des Hofraums bis zur Traufe gemessen, wobei die Vorschriften des Art. 23 der Bauordnung und des § 21 der Voll-Verf. sinngemäß anzuwenden sind. Bei unterstützten Veranden, Balkonen und anderen vom Boden aus aufgeführten Vorbauten wird vom Grund der Vorbauten ab gemessen.
Auf den dem Stadtinnern zugekehrten Seiten der westlichen und östlichen Ringstraße darf der Hofraum hinter den Vordergebäuden unbeschadet der Vorschrift in Ziff. IV Abs. 1 nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde mit Stallgebäuden besetzt werden, welche einzeln oder zusammen eine Grundfläche von nicht mehr als 50 Quadratmeter und eine Firsthöhe von nicht mehr als 4 Meter aufweisen.

§ 3

Staffel II (Offene Bauweise)

I. Die Vordergebäude sind in Abständen von mindestens 5 m gemessen von Hausgrund zu Hausgrund zu erstellen.
Der Abstand von der Eigentumsgrenze muss vorbehaltlich sinngemäßer Anwendung der Bestimmung in § 49 Abs. 1 letzter Satz des Ortsbaustatuts auf der dem Stadtinnern näher gelegenen Seite mindestens 3, auf der anderen Seite mindestens 2 Meter betragen.
Bei Doppelhäusern ist auf beiden Seiten ein Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten, läuft die Eigentumsgrenze schief zur Nebenseite des Hauses, so darf verglichen gemessen werden.
Ein näheres Anrücken an die Eigentumsgrenze ist nur dann gestattet, wenn durch Übereinkunft mit dem Nachbar der in Abs. 1 genannte Abstand von 5 Meter gesichert bleibt. Balkone, Erker, Treppen, Terrassen, Dachvorsprünge, sowie andere Gebäudeteile dürfen in die Sei-

tenabstände je höchstens 1 Meter vorragen, eine 3 Meter breite und mindestens 2,6 Meter hohe Einfahrt muss aber jedenfalls erhalten bleiben.
Wird ein größerer Seitenabstand zwischen den Gebäuden eingehalten, so kann bei Wahrung der Einfahrtsbreite von 3 Meter ein stärkeres Vorragen zugelassen werden.
Die Neben- und sichtbaren Rückseiten der Vordergebäude müssen eine angemessene architektonische Ausgestaltung erhalten.
Die Bestimmungen des § 20 Abs. 1 Ziffern 2 und 4 des Ortsbaustatuts werden für den Geltungsbereich der Staffel II außer Wirksamkeit gesetzt.

II. Die Höhe der Vordergebäude wird bei Straßen von weniger als 15 Meter Breite auf 12 Meter und 2 ½ Stockwerke, bei Straßen von mindestens 15 Meter Breite auf 15 Meter und 3 ½ Stockwerke beschränkt. Gegen die Straße gerichtete Giebel und Querhausaufbauten werden nur mit 1/3 der Höhe eingerechnet. Im übrigen sind die Bestimmung des Art. 23 der Bauordnung und des § 21 der Vollzugsverfügung zur Bauordnung sinngemäß zur Anwendung zu bringen. Die Bestimmungen des § 70 des Ortsbaustatuts werden für den Geltungsbereich der Staffel II außer Wirksamkeit gesetzt.
Untergeschosse von mehr als 2 Meter Höhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes vom Gehweg bis zur Gebälksunterkante, sowie Entresols gelten als ganze Stockwerke. Dachstockwerke dürfen für die Regel nur zur Hälfte der vorhandenen Grundfläche zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden. Die Dachstockgrundfläche wird ohne Treppenhaus gemessen.

III. Für Hintergebäude und Flügelanbauten gelten die Vorschriften der Staffel I mit der Maßgabe, dass Hintergebäude, soweit sie von der Straße aus sichtbar sind, eine angemessene architektonische Ausbildung erhalten müssen.

IV. Unmittelbar hinter jedem Vordergebäude ist auf eigenem Grund und Boden ein Hofraum von mindestens der halben Höhe der Gebäuderückseite freizulassen.
Bei Eckgebäuden an Straßen, welche sich unter einem spitzen Winkel schneiden, können von der Baupolizeibehörde Ausnahmen zugelassen werden. In Betreff der Bemessung der Hoftiefe gelten die Vorschriften der Staffel I Ziffer 6, Abs. 2.

Sto. § 4

Staffel III (Offene Bauweise)

Der Abstand zwischen den Vordergebäuden beträgt mindestens 7 Meter. Von der Eigentumsgrenze muss auf der dem Stadtinnern näher gelegenen Seite ein Abstand von mindestens 4 Meter, auf der anderen Seite ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten werden.
Balkone, Erker, Treppen, Terrassen, Dachvorsprünge, sowie andere Gebäudeteile dürfen in den Seitenabstand höchstens 2 Meter vorragen. Im übrigen sind die Vorschriften der Staffel II zur Anwendung zu bringen mit der Maßgabe, dass die Vorschrift des § 20 Abs. 1 Ziff. 4 des Ortsbaustatuts aufrecht erhalten bleibt.

§ 5
Staffel IV (Landhausartige Bauweise)

Der Abstand zwischen den Vordergebäuden beträgt mindestens 10 Meter; von der Eigentumsgrenze muss auf der dem Stadtinnern näher gelegenen Seite ein Abstand von mindestens 7 Meter, auf der anderen Seite ein Abstand von mindestens 3 Meter eingehalten werden.
Die Gebäude sind in einem landhausartigen Charakter zu erstellen.
Die Höhe der Gebäude wird auf 12 Meter bzw. 2 ½ Stockwerke beschränkt.
Balkone, Erker, Treppen, Terrassen, Dachvorsprünge, sowie andere Gebäudeteile dürfen in den Seitenabstand höchstens 2,9 Meter vorragen.
Im übrigen sind die Vorschriften der Staffel III zur Anwendung zu bringen.

§ 5a

Wenn die Nebenseite eines nach der geschlossenen Bauweise zu erstellenden Gebäudes dauernd sichtbar bleibt, so muss dieses eine angemessene Architektonische Ausbildung erhalten.

§ 5b

Bei Gebäuden, welche an mehrere nach verschiedenen Vorschriften zu bebauende Straßen anstoßen, hat die Baupolizeibehörde im einzelnen Fall nach freiem Ermessen zu bestimmen, welche Anbauvorschriften zur Anwendung zu kommen haben.

§ 6

Die nach §§ 2 - 5 der Überbauung entzogenen Hofräume dürfen auch von dem Rechtsnachfolger nicht überbaut werden.
Der hinter einem Vordergebäude freizulassende Hofraum genügt und gilt ohne Rücksicht auf die jeweiligen Eigentumsverhältnisse stets nur für dieses eine Gebäude als Hinterhof.

§ 7

Lästige Anlagen im Sinn des § 16 der R.G.O. dürfen im Gebiet der Baustaffeln I, III, und IV nicht errichtet werden.

§ 8

Insoweit ein Bauquartier in obige Baustaffeln nicht eingegliedert ist, sind die allgemeinen ortsbaustatutarischen Vorschriften auf dasselbe zur Anwendung zu bringen, während in denjenigen Bauquartieren, für welche Baustaffelvorschriften erlassen werden, die Vorschriften des allgemeinen Ortsbaustatuts der Stadt Ulm nur insoweit Anwendung finden, als sie nicht durch die vorstehenden Vorschriften abgeändert oder aufgehoben sind.

Ulm, den 27. April 1910

Gemeinderat
Vorstand Wagner