

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Bekanntmachung v. 08.12.1986
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Änderungsverordnung v. 19.12.1986
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981
 - die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.Fassung vom 28.11.1983

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - 3.1.1.1 WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) gesamter Geltungsbereich
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zugelassen.
Ausnahmen nach § 4a Abs.3 (wie z.B. Diskotheken, Nachtlokale, Sex-Shops, Video-Filmvorführungen, Massage-Institute, Badebetriebe, Spielhallen,) werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
Im Erdgeschoß sind nur Läden zulässig.(§ 1 Abs.7 Nr.1 BauNVO)

Oberhalb des 1. OG sind nur Wohnungen zulässig.
(§ 4a Abs.4 Nr. 1 BauNVO)
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
 - 3.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Z laut Planeinschrieb als Höchstgrenze
 - 3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1.3.1 a = abweichende Bauweise, innerhalb der überbaubaren Fläche geschlossen.
 - 3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB).
Dachfirste und Gebäude-Hauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag im Gestaltungsplan auszurichten.
 - 3.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 3.1.5.1 Offene Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig.

- 3.1.5.2 Gemeinschaftstiefgaragen
Stellplätze in erdgedeckten Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen mit den gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten zulässig.
- GTGa I mit Ein- und Ausfahrt Karlstraße für Gebäude Karlstraße 22 und Webergasse 19, 22 u. 23.
- GTGa II mit Ein- und Ausfahrt Weilerstraße für Gebäude Weilerstraße 2, 4, 6, 8, 10 und Webergasse 24
- 3.1.6 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der angegebenen Gebäude belastet
- GF 1 für Karlstr. 12, 14, 16 u. Webergasse 14, 17
GF 2 für Karlstr. 18, 20 u. Webergasse 17, 18
GF 3 für Webergasse 19, 22, 23, und Flurstück 103, 104, 105 und Teilfläche 102
- 3.1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Die gekennzeichneten Standorte sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Nadelbäume sind unzulässig.
Die geforderte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken muß, bei Ersatzbauten und baulichen Veränderungen spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Gebäudeschlußabnahme vorhanden sein und ist dauernd zu erhalten (§ 178 BauGB)
- 3.1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind unzulässig.
- 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 LBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)
- 3.2.1 Gestaltung der Baukörper (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
- 3.2.1.1 Plastische Gliederung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die einzelnen Baukörper sind als einfache, geschlossene Baumasse ohne plastische Gliederung vorzusehen.
- 3.2.1.2 Balkone (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Frei auskragende Balkone sind auf der straßenzugewandten Seite nicht zulässig.
- 3.2.2 Dachgestaltung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
- 3.2.2.1 Dachform (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO).
Symmetrisches Satteldach, oder Flachdach, laut Planeinschrieb im Gestaltungsplan.
Flachdächer sind als begrünte begehbare Freiflächen auszubilden.
- 3.2.2.2 Dachneigung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die Dachneigung muß 45°-52° betragen.

- 3.2.2.3 Dachüberstände (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die Dächer müssen trauf- und giebelseitig mit einem Überstand von mindestens 25 cm und höchstens 50 cm ausgeführt werden.
- 3.2.2.4 Traufröhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Traufröhen benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Es ist darauf zu achten, daß ein lebendiger Wechsel der Traufröhen in der Straßenabwicklung entsteht. Der Versatz der Traufröhen sollte mind. 0,3 m betragen und sollte ein Geschoß nicht überschreiten.
- 3.2.2.5 Dacheindeckung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Zur Dacheindeckung sind nur naturrote, aufgerauhte Biberschwanzziegel zulässig.
- 3.2.2.6 Dachaufbauten (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Dachgauben, Zwerkhäuser und Dachanker sind jeweils nur als Einzelelemente - schmaler als hoch - zulässig. Ihre Breite darf max. 1,5 m betragen, ihre Gesamtbreite (Summe) darf 40% der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Ihre Firsthöhe bzw. ihr höchster Punkt muß mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen, der Abstand von der Traufe muß mind. 1,0 m betragen. Sie sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken.
Technisch notwendige Aufbauten sind so anzuordnen und zu gestalten, daß sie das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes und die Dachlandschaft nicht stören. Spiegelnde bzw. reflektierende Dachaufbauten sind unzulässig.
- 3.2.2.7 Dacheinschnitte (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Dacheinschnitte sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite unzulässig.
- 3.2.2.8 Dachflächenfenster (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Liegende Dachfenster sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nur bis zu einer Einzelgröße von 0,5 qm und einer Gesamtfläche von bis zu 10% der jeweiligen Dachfläche, nur im einheitlichen Format und nur in linearer Anordnung zulässig.
- 3.2.3 Außenwandgestaltung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
- 3.2.3.1 Fassadentyp (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudewände sind als Lochfassaden auszubilden. Die Wandöffnungsanteile sollen im Erdgeschoß 70% und in den Obergeschossen 40% nicht überschreiten.
- 3.2.3.2 Fassadengliederung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die Fassadengliederung ist überwiegend vertikal vorzusehen. Fassadenöffnungen sind in den einzelnen Geschossen in vertikalem Bezug zu einander zu setzen. Fensterbänder sind nicht zulässig.
Dem Straßenraum zugewandte Außenwandflächen der Obergeschosse dürfen gestalterisch nicht von den Wandflächen der Erdgeschoßzone abgelöst werden. Sie sind gestalterisch zumindest über Wandpfeiler mit einer Breite von mindestens 1/4 des Öffnungsmaßes auf den Boden herunterführen. Geschlossene, fensterlose Wandflächen (z.B. freistehende Brandwände) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

- 3.2.3.3 Wandöffnungen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Fenster und Türformate sind als stehende Rechteckformate 1:1,2 bis 1,6 auszubilden. Ausnahmen sind im Giebeldreieck möglich. Über-Eck-Fenster sind, soweit die Grundform des Baukörpers erhalten bleibt, zulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind als stehende Rechtecke jeweils mit einem Sockel von mindestens 20 cm Höhe auszubilden und in gestalterischen Bezug zur Gesamtfassade zu setzen. Die Einzelöffnung darf eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten, das Pfeilermindestmaß muß 40 cm betragen.
Fenster- und Schaufenster dürfen nicht zugeklebt, zugestrichen oder zugedeckt werden. Beschriftung an Schaufenstern ist zulässig, sofern sie aus Einzelbuchstaben besteht, die maximal 20 cm hoch sind. Ausgenommen hiervon sind zeitl. begrenzte Werbeaktionen.
Loggien sind -auch verglast- unter Berücksichtigung des Wandöffnungsanteiles (siehe 3.2.3.1) zulässig.
- 3.2.3.4 Schutz- und Sonnenschutzeinrichtungen (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Markisen, Jalousien und ähnliches sind nur in die Wandfläche integriert zulässig. Sie dürfen nicht aufgesetzt werden und sind gestalterisch in die Fassade einzuordnen, (z.B. im Rhythmus der Pfeilerstellungen). Bogenmarkisen und glänzende Markisenstoffe sind unzulässig.
Vor Schaufenstern sind nur (Roll-)Gitter zulässig.
- 3.2.3.5 Materialwahl (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt herzustellen. Als untergeordnete Materialien sind nur Naturstein Beton und Holz zulässig.
Glänzende Oberflächen sowie Strukturputze, Verkleidungen jeglicher Art und vorgehängte Fassaden sind unzulässig.
- 3.2.3.6 Farbgestaltung (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Grelle Farben sind unzulässig.
- 3.2.4 Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
- 3.2.4.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschoßzone und ausnahmsweise auf den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses. Für jeden Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Die horizontale Abwicklung der Werbeanlagen darf 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten.
Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung
- Werbeanlagen mit grellen Farben
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit schräg oder vertikal verlaufenden Schriftzügen oder Symbolreihen sowie Lichtbänder
- Werbeanlagen mit Schriftzügen oder Einzelzeichen von mehr als 40 bzw. 50 cm Höhe
Auf die Gebäude-Außenwand aufgesetzte Schaukästen und Automaten sind unzulässig.

- 3.2.4.2 Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Die Werbeanlagen
- der einzelnen Geschäfte sollen unter sich.
- benachbarter Geschäfte sollen untereinander
und mit vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Schaukästen und Automaten nach Anordnung, Gestalt und Farbe abgestimmt werden.
- 3.2.5 Antennen (§ 73 Abs.1 Nr. 3 LBO)
Außenantennen sind unzulässig.
- 3.2.6 Freileitungen (§ 73 Abs.1 Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 3.2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 Abs.1 Nr. 6 LBO)
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Fußwege, Stellplätze und deren Zufahrten im Blockinnenbereich sind mit einem hohen Anteil wasserdurchlässiger Beläge herzustellen.
- 3.2.8 Müllbehälterstandplätze (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)
Müllbehälterstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einblicke aus dem öffentlichen Bereich abzuschirmen.
- 3.2.9 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)
Einfriedigungen sind nur im Blockinnenbereich zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m.
- 3.2.10 Verbrennungsverbot (§ 73 Abs.2 Nr. 3 LBO)
Feste und flüssige Brennstoffe dürfen in zentralen Heizungsanlagen nicht verbrannt werden.

4. Hinweise

- 4.1 Gestaltrahmenplanung:
Beurteilung der Einfügung in die nähere Umgebung wird unter Berücksichtigung des Gestaltrahmenplanes überprüft.
- 4.2 Der Gestaltlageplan vom 2.09.88 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 4.3 Der Bebauungsplan umfaßt denkmalgeschützte Bausubstanz.
Sollten bei den Bauarbeiten Funde oder Befunde angeschnitten werden, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Stadtbauamt Blaubeuren als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.