



- Zeichenerklärung**
- WB Besondere Wohnzone
 - III Zahl der Vollgeschosse (Stockwerke)
 - c Abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Abgrenzende Gebäude
 - Öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg
 - Gemeinschaftsflächen
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Ein- und Ausfahrt
 - Geh- und Fahrrecht
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - SAN Sanierungsgebiet (gem. Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
 - Denkmal von besonderer Bedeutung zur Eintragung in das Denkmalverzeichnis
 - Allgemeines Kulturdenkmal
 - Erdschicht
 - Obergeschicht
 - Flachland
 - Einzelbaum

- Textteil:**
1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
 - das Baugesetzbuch (BauZG) 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. 16.12.1980
 - die Flächennutzungsverordnung (FlamV) vom 30.7.1981
 - die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. Fassung vom 28.11.1983
 2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden ständige- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
 3. Schriftliche Festsetzungen:
 - In Ergänzung der Planschreibung wird folgendes festgesetzt:
 - 3.1. Flächennutzungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauZG)
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauZG i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - 3.1.1.1 WB Besondere Wohnzone (§ 14 BauNVO) gesamt Geltungsbereich
 - Betriebe des Betriebszweiges, Gast- und Speisewirtschaften sind nicht zugelassen.
 - Ausnahmen nach § 14 Abs.3 (wie z.B. Diskotheken, Nachtclubs, Bars, Clubs, Kneipen, Spielstätten, Massage-Estiblen, Besondere Spielstätten) werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
 - Im Erdgeschoss sind nur Läden zulässig. (§ 1 Abs.7 Nr.1 BauNVO)
 - Überall dort, wo nur Wohnungen zulässig, (§ 14 Abs.4 Nr.1 BauNVO)
 - 3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
 - 2- und 3-geschossig als Höchstgrenze
 - 3.1.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 3.1.1.4 4-geschossige Bauweise, innerhalb der überbauten Flächen geschlossen.
 - 3.1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauZG). Dachform und Gebäude-Hauptausrichtung sind entsprechend dem Flächennutzungsplan auszurichten.
 - 3.1.1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 - 3.1.1.7 Offene Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig.



BEBAUUNGSPLAN QUARTIER 4

- 3.1.5.2 Gemeinschaftsflächen: Stellplätze in erdgedeckten Garagen sind nur an den ausgewiesenen Stellen mit der genehmigten Form und Anzahl zulässig.
- 3.1.6 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauZG) Die genehmigten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angegebenen Gebäude belastet.
- 3.1.7 Pflichten (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauZG) Die genehmigten Standorte sind mit entsprechenden Läden zu bepflanzen. Nachbäume sind unzulässig. Die genehmigte Bebauung darf bei Erbauung und baulichen Veränderungen spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Genehmigungsfrist vorhanden sein und ist darauf zu erhalten (§ 178 BauZG)
- 3.1.8 Nebenlagen (§ 14 BauNVO) Nebenlagen sind unzulässig.
- 3.2 Baurechtliche Festsetzungen (§ 12 LBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauZG)
 - 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 Baukörper ohne plastische Gliederung vorzunehmen.
 - 3.2.1.2 Balkone (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Frei ausragende Balkone sind auf der strahlungsabgewandten Seite nicht zulässig.
 - 3.2.1.3 Dachgestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
 - Dachform (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
 - Spezielles Satteldach oder Flachdach laut Flächennutzungsplan ist zulässig.
 - Flachdächer sind als begrünzte begrünzbare Freiflächen auszubilden.
 - 3.2.1.4 Dachüberstände (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Die Überstände dürfen nicht über den Bereich des Gebäudes hinausragen und sind mit einem Überstand von mindestens 20 cm und höchstens 50 cm auszuführen.
 - 3.2.1.5 Traufkanten (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Die Traufkanten benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Es ist darauf zu achten, daß ein lebendiger Wechsel der Traufkanten in der Straßenbebauung entsteht. Der Bereich der Traufkanten sollte nicht über 0,3 m betragen und sollte ein Geschöß nicht überschreiten.
 - 3.2.1.6 Dachabdeckung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Die Dachabdeckung ist nur naturrot, aufgetragene Eiberschwanzel zulässig.
 - 3.2.1.7 Dachaufbauten (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Dachaufbauten, Dachgauben und Dachreiter sind jeweils nur als Einzelelemente - niemals als Block - zulässig. Ihre Breite darf max. 1,5 m betragen, ihre Gesamtbreite (Summe) darf 40% der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Von den Giebelenden ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Ihre Firsthöhe bzw. ihr Kubaturpunkt muß mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen, der Abstand von der Traufkante muß mind. 1,0 m betragen. Sie sind in gleicher Art wie die Hauptgebäude einzudecken. Nicht zulässig sind Aufbauten, die an der Fassade angeschlossen sind und die Dachabdeckung nicht stören. Spiegelflächen, reflektierende Dachaufbauten sind unzulässig.
 - 3.2.1.8 Dachrisalite (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Dachrisalite sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite unzulässig.
 - 3.2.1.9 Dachfenster (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Liegende Dachfenster sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nur bis zu einer Einbautiefe von 0,5 m und einer Gesamtfläche von bis zu 10% der jeweiligen Dachfläche, nur als einstückige Form und nur in linearer Anordnung zulässig.
 - 3.2.1.10 Außengestaltung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
 - Fassadentyp (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Die vom öffentlichen Straßenraum einsehbarer Gebäudeseite sind als Lochfassaden auszuführen. Die Wandöffnungsweite soll in Höhe 70% und in der Obergeschosse 40% nicht überschreiten.
 - Fassadengliederung (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Die Fassadengliederung ist überwiegend vertikal vorzunehmen. Fassadengliederungen sind in den einzelnen Geschossen in vertikalen Bezügen anzuordnen. Fensterbänke sind nicht zulässig. Im Erdgeschoss zugewandte Außenwände der Obergeschosse dürfen gestalterisch nicht von den Wandflächen der Erdgeschosse abgrenzt werden. Sie sind gestalterisch mindestens über Wandfenster mit einer Breite von mindestens 1/4 des Öffnungsmaßes auf der Bodenfensterhöhe geschlossen. Fensterlose Wandflächen (z.B. freistehende Brandwände) sind mit Sockel- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 - 3.2.2 Wandöffnungen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Fenster und Türöffnungen sind als stehende Rechtecke mit 11/2 bis 1,4 Wandflächen-Ausmaßen sind in der Gebäudehöhe gleichmäßig zu verteilen. Über-Balkenfenster sind, soweit die Grundform des Baukörpers erhalten bleibt, zulässig. Balkenfenster sind nur in Erdgeschoss zulässig. Die sind als stehende Rechtecke jeweils mit einer Sohle von mindestens 20 cm Höhe auszubilden und in gestalterischen Bezug zur Gebäudeseite zu setzen. Die Glasöffnung darf eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten, das Pfeilermaß mind. 40 cm betragen. Fenster- und Schaufenster dürfen nicht zugestrichen, zugestrichen oder verputzt werden. Bedrückungen an Schaufenstern sind zulässig, sofern sie als Einzelgestaltungen betriebl. die maximal 20 cm hoch sind. Ausgenommen hiervon sind mittel- begrenzte Werbekonstruktionen. Loggien sind -soweit verplant- unter Berücksichtigung des Wandöffnungsmaßes (siehe 3.2.3.3) zulässig.
 - 3.2.3.4 Schutz- und Sonnenschutzvorrichtungen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Markisen, Jalousien und Rollläden sind nur in die Wandfläche integriert zulässig. Sie dürfen nicht aufgesetzt werden und sind gestalterisch in die Fassade einzuordnen. (z.B. in Rahmen der Freileistungen). Rollläden und glänzende Markisenstoffe sind unzulässig. Vor Schaufenstern sind nur Roll-Gitter zulässig.
 - 3.2.3.5 Meterhöhen (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt zu sein. Als untergeordnete Materialien sind nur Naturstein, Beton und Holz zulässig. Glänzende Oberflächen sowie Strukturfassaden, Verschiebungen 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 Werbemittel und Automaten (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
 - 3.2.4.1 Zulässigkeit von Werbemitteln und Automaten (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Werbemittel sind nur in der Größe der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschosse und auf Werbemittel auf der Gebäudeseite des 1. Obergeschosses. Für Werbetafeln ist nur eine Werbemittel zulässig. Die vertikale Abmessung der Werbemittel darf 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten. Unzulässig sind:
 - Großflächenwerbung
 - Werbemittel mit grellen Farben
 - Werbemittel mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbemittel mit häufig oder vertikal verlaufenden Schriftzügen oder Zeichen
 - Werbemittel mit Schriftzügen oder Einzelzeilen von mehr als 40 Buchstaben
 - Auf die Gebäude-Außenwand aufgesetzte Schilde und Automaten sind unzulässig.
 - 3.2.4.2 Gestaltung von Werbemitteln und Automaten (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) Die Werbemittel sind nur in der Größe der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschosse und auf Werbemittel auf der Gebäudeseite des 1. Obergeschosses. Für Werbetafeln ist nur eine Werbemittel zulässig. Die vertikale Abmessung der Werbemittel darf 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten. Unzulässig sind:
 - der einzelne Werbemittel sollen unter sich
 - benachbarter Werbemittel sollen untereinander
 - und mit vom öffentlichen Raum aus störenden Schallwellen und Automaten nach Art, Gestaltung und Farbe abgestimmt werden.
 - 3.2.5 Anzeigen (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO) Außenanzeigen sind unzulässig.
 - 3.2.6 Freileistungen (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO) Niederspannungsfreileistungen sind unzulässig.
 - 3.2.7 Gestaltung der unbauten Flächen (§ 73 Abs.1 Nr.6 LBO) Die unbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Fußwege, Stellplätze und deren Zufahrten im Blockrandbereich sind mit einem hohen Anteil wasserdurchlässiger Beläge herzustellen.
 - 3.2.8 Müllbehälterstandplätze (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO) Müllbehälterstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einblicke aus den öffentlichen Bereich abzusichern.
 - 3.2.9 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO) Einfriedigungen sind nur im Blockrandbereich zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m.
 - 3.2.10 Verwehrgewerbet (§ 73 Abs.2 Nr.3 LBO) Feste und flüssige Werbemittel dürfen in zentralen Wohnlagen nicht verwendet werden.
4. Hinweise
 - 4.1 Gestaltungsrichtlinien: Beurteilung der Eintragung in die Karte der Bebauungspläne wird unter Berücksichtigung des Gestaltungsprinzips überprüft.
 - 4.2 Der Gestaltungsplan vom 20.08.1983 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 4.3 Der Bebauungsplan umfasst genehmigte Bauarbeiten. Sollten bei der Baueinrichtung Fehler oder Mängel festgestellt werden, von denen anzunehmen ist, daß sie einer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder sonstigen öffentlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich dem Baubeamten Blaubeuren als unter Dienstverpflichtung anzuzeigen.



Anzeigeverfahren durchgeführt

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbescheid durch Gemeinderat am 12.08.1983

Bekanntmachung des Aufstellungsbescheides am 12.08.1983

Bürgerentscheid gemäß § 5 BauZG am: 12.08.1983

Anlegungsbescheid durch Gemeinderat am: 12.08.1983

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 u.4 BauZG vom: 12.08.1983

Auslegung beantragt am: 12.08.1983

durch amtliches Nachrichtenblatt der Stadt Blaubeuren "Das Blaubeurer"

Satzungsbescheid gemäß § 10 BauZG durch Gemeinderat am: 12.08.1983

Ausgefertigt: Blaubeuren, den 22.08.1983

Städt. Baubeamter

Gemäß § 11 BauZG des Landesstatut Alt-Donau-Bezirk angeordnet

Erlaß Nr.:

Ausgefertigt: Blaubeuren, den 22.08.1983

Bekanntmachung der Anzeige des Bebauungsplanes

durch amtliches Nachrichtenblatt der Stadt Blaubeuren "Das Blaubeurer"

ausgefertigt am: 22.08.1983

ausgefertigt am: 22.08.1983

STADT BLAUBEUREN BEBAUUNGSPLAN 04

MST: 1.500
GEF: 2.09.88 / 26.09.88

ADLERGASSE
KARLSTRASSE
WEILERSTRASSE
WEBERGASSE