

**Stadt Blaubeuren
Bebauungsplan
Bergstraße - Haldengasse - Küfergasse - Webergasse**

vom 06.07.1993

geändert 10.01.1994

geändert 19.01.1994

geändert 15.03.1994

geändert 22.03.1994

Textteil:

1. **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466.

die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466.

die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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

3. **Schriftliche Festsetzungen:**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.1.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Tankstellen und Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Nachtlokale, Sexshops, Video-Filmvorführungen, Massageinstitute, Badebetriebe und Spielhallenbetriebe) nach § 6 (2) Nr.7 und Nr.8 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten, sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

3.1.1.2 MI 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es sind nur Gebäude für das Parkieren von Fahrzeugen zulässig.

3.1.1.3 MK Mischgebiet (§ 7 BauGB)

Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäuser sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen nach § 7 (3) Nr.1 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig. Oberhalb des 1. OG sind Wohnungen generell zulässig.

- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
- 3.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
siehe Planeintragung
- 3.1.2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
siehe Planeintragung
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen im MI und MK und von Nutzflächen in anderen als Vollgeschossen im MI 1 werden nicht mit angerechnet.
- 3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
siehe Planeintragung
- 3.1.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die überbaubaren Flächen ist auf den dem öffentlichen Raum zugewandten Seiten gemäß § 23 (3) BauNVO nur bis 0,5 m zulässig.
- 3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
siehe Planeintrag
o = offene Bauweise
g = geschlossene Bauweise
- 3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Dachfirste sind entsprechend der Planeintragung auszurichten.
- 3.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche, auf den dafür ausgewiesenen Flächen, oder in der Tiefgarage zulässig.
- 3.1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 3.1.6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Die ausgewiesene Fläche dient dem Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer gemeinsam.
- 3.1.6.2 Verkehrsgrün
Die als Verkehrsgrünfläche ausgewiesenen Flächen sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen und diese bodendeckend zu unterpflanzen.
- 3.1.7 Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die entsprechende Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belastet.
- 3.1.8 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)
Die Versorgungsanlage Elektro ist in die bauliche Anlage des MI 1 zu integrieren.
- 3.1.9 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13)
Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.
- 3.1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die ausgewiesenen Standorte sind mit ortstypischen Laubbäumen zu bepflanzen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

3.2.1 Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr.1 LBO)

3.2.1.1 Dachform und Dachneigung (§ 73 (3) LBO)

SD = Satteldach

FD = Flachdach

Über untergeordneten Bauteilen und Garagen ist eine abweichende Dachform zulässig.

3.2.1.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

3.2.1.3.1 Festsetzungen für den neu zu bebauenden Bereich (außerhalb historischem Stadtmauerverlaufs)

- Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und die Sonderformen: Dreiecksgauben (nur mit Satteldach zulässig), Gauben mit einem Segmentbogendach, Schleppgauben, Zwerchgiebel.
- Die giebelständigen Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben, müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- Giebelständige Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben und der Gauben mit Segmentbogendach, sind in einer Breite bis max. 1,50 m zulässig. Bei der Ausführung von nur einer Dreiecksgaube je Dachfläche kann die Breite dieser Einzegaube max. bis ein Viertel der Gebäudelänge betragen. Im übrigen müssen die sonstigen Vorschriften dieser Satzung eingehalten werden. Die Einzelbreite einer Schleppgaube darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dies gilt im MK nicht auf der straßenabgewandten Seite.
- Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dies gilt nicht im MK. Der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist mit den Gauben und dem Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Zwischenabstände von 1,50 m können bei Dreiecksgauben und im MK unterschritten werden.
- Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf außer im MK 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß außer im MK mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Der Anschnitt, bzw. die Firstlinie des Gaubendaches oder des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Schleppgauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken. Das Zwerchgiebeldach ist mit demselben Material und derselben Farbe des Hauptdaches einzudecken.
- Die Wangen und Stirnflächen sollten verputzt werden. Sie können auch mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material (z.B. Kupfer) verkleidet werden. In einem 2. Dachgeschoß sind Gauben nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

3.2.1.3.2 Festsetzungen für den Altstadtbereich:

- Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und die Sonderformen: Schleppgauben und Zwerchgiebel.
- Dreiecksgauben und Gauben mit einem Segmentbogendach sind ausgeschlossen.
- Die giebelständigen Gauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- Giebelständige Gauben sind in einer Breite bis max. 1,20 m zulässig.
Die Einzelbreite einer Schleppgaube darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist mit den Gauben und dem Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß größer als 0,90 m betragen, und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Der Anschnitt, bzw. die Firstlinie des Gaubendaches oder des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrechtgemessen über 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Schleppgauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
Blech ist ausgeschlossen.
- Die Wangen und Stimflächen sind in der Farbe des Hauptdaches auszuführen, sie sind zu verputzen, oder mit Holz zu verkleiden.
- Gauben im 2. Dachgeschoß sind dort, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus gesehen werden können, ausgeschlossen.

3.2.1.4 Dachüberstände: Die geneigten Dächer sind mit Dachüberständen auszuführen. Diese betragen außer im MK an der Traufe 50 cm - 70 cm, am Ortgang 30 cm - 50 cm. Über Eingängen, Holzlegen, etc. können im Einzelfall größere Dachüberstände zugelassen werden.

3.2.1.5 Dacheinschnitte/Dachflächenfenster (§ 73 (1) Nr.1 LBO)
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachflächenfenster sind auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dächern nicht zulässig.

3.2.1.6 Dachdeckungsmaterial (§ 73 (1) Nr.1 LBO)
Als Dachdeckungsmaterial für Hauptdächer sind nur naturrote Dachziegel und ziegelrote Dachsteine zulässig.

3.2.2. Abfallbehälter (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Die Mülltonnenstandplätze sind, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem Sichtschutz zum öffentlichen Raum zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken einzugrünen.

bitte gleich an Herrn Sippl weiterleiten

- 3.2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Einfriedigungen sind wie folgt zulässig:
standortgerechte Hecken oder Holzlattenzäune.
Diese Einfriedigungen sind auch im Zusammenhang mit Sockelmauern zulässig.
- 3.2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 3.2.5 Antennen (§ 73 (1) Nr.3 LBO)
Rundfunk- und Fernsehantennen sind nicht zulässig, sofern an Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Für die Anbringung einer Parabolantenne bedarf es einer Genehmigung, außerdem sind sie farblich ihrem Hintergrund anzupassen.
- 3.2.6 Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr.1 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG zulässig. Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
Konstruktive und gestalterische Details dürfen im Zusammenhang mit der Werbung nicht überdeckt oder verändert werden.
Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Gebäude müssen aufeinander abgestimmt werden. Je Betrieb ist nur 1 Werbeanlage zulässig, nicht eingerechnet Stechschilder.
Schriftzüge sind aus Einzelbuchstaben herzustellen, oder auf die Fassade aufzumalen. Die Höhe der Schriftzüge ist auf 40 cm begrenzt, Einzelzeichen und Symbole können bis zu 50 x 50 cm groß sein.
Die horizontale Abwicklung von Werbeanlagen darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudefront oder Arkadenöffnung betragen.
Werbung auf und hinter Fenstern ist nur im EG zulässig und auf eine Höhe von max. 20 cm begrenzt.
Im Altstadtbereich ist Werbung auf und hinter Fenstern nicht zulässig.
- 3.2.7 Gebäudeheizung (§ 73 (2) Nr.3 LBO)
Für die Hauptheizung sind nur gasförmige Brennstoffe zulässig.
4. Hinweise
- 4.1 Altlasten
Bei Abbruch von Gebäuden und vor Neuerstellung sind an diesen Standorten historische Untersuchungen auf eine eventuelle frühere gewerbliche Nutzung vorzunehmen.
Bei Verdacht auf Bodeneinträge ist ein Gutachten über die Bodenbeschaffenheit zu erstellen und im Bedarfsfall notwendige Maßnahmen zur Sanierung einzuleiten.
Die Abbruch- und Aushubmaterialien bestehender und bestandener Gewerbe- und Industriebetriebe sind auf umweltgefährdende Stoffe zu überprüfen, ehe sie auf eine Deponie gebracht werden. Auch in anderen Fällen, in denen bei Bauarbeiten verdächtiges Material angetroffen wird, soll diese Untersuchung vorgenommen werden.
- 4.2 Denkmalschutz
Die Gebäude Küfergasse 24, 25, und 26 sind Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.
In der Südwand der Bebauung an der Küfergasse verläuft die Stadtmauer, ebenfalls Kulturdenkmal Gemäß § 2 DSchG. (Die gesamte Stadtbefestigung besitzt die Qualität eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG.
Mit Resten der Stadtbefestigung im Boden ist im Bereich der Grenze von Flst. 241/3 zu 261/5 und 256/1 zu 127/2 und 127/3 zu rechnen. Im Bereich der Flst. 241/3, 256/1 und 256/2 (ehem.Graben) ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden zu rechnen.

Wick + Partner
Stuttgart, den 28.03.1994

Dipl.- Ing. K. Haag

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am: 19.01.1993

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:
durch Nachrichtenblatt "Blaumännle" Nr. : 12.02.1993
KW 6/37. JahrgangBürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am:
von - bis 23.02.1993
09.03.1993

Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am: 06.07.1993

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
wurde bekannt gemacht am: 16.07.1993
jeweils einschließlich vom: 27.07.1993
bis: 30.08.1993
noturnals
28.01.1994
08.01.1994
08.03.1994Auslegung ortsüblich bekannt gegeben am:
durch Nachrichtenblatt "Blaumännle" Nr.: 28.01.1994
KW 4/38. Jahrgang

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB durch Gemeinderat am: 22.03.1994

Bürgermeisteramt Blaubeuren, den 17.05.1994
Bürgermeister HillerAnzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB durch
Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Erlaß Nr.: 51.2/621.41
vom: 30.05.1994Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebau-
ungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom
überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. 22.03.1994Bürgermeisteramt Blaubeuren, den 14.06.1994
Bürgermeister HillerMit der ortsüblichen Bekanntmachung vom
im amtlichen Nachrichtenblatt "Blaumännle" Nr.: 17.06.1994
wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. KW 24/38. Jahrgang
Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.Bürgermeisteramt Blaubeuren, den 21.06.1994
Bürgermeister HillerWick+Partner
Stuttgart, den
Wick + Partner