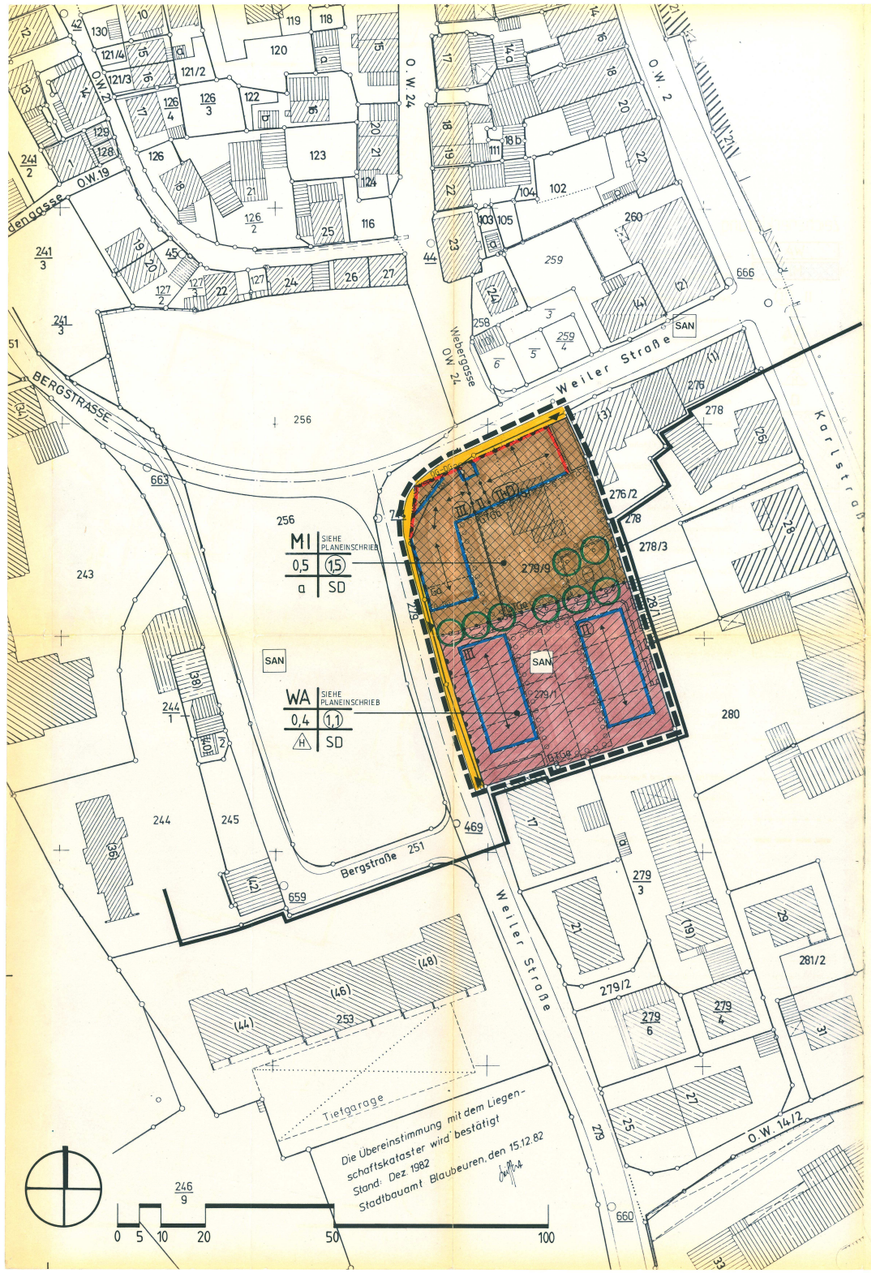

Zeichenerklärung:

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- II (II) — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze bzw. zwingend)
- D — Anrechenbares Dachgeschoß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (08) — Geschossflächenzahl
- H — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- a — Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche (Baufenster)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Zu- und Ausfahrt
- Ga — Garage
- GTGa — Gemeinschaftstiefgarage
- Spielfläche – Gemeinschaftsanlage
- Mit Leitungsrecht – Gehrecht – belastete Fläche
- Pflanzgebot: Einzelbaum
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- SAN — Sanierungsgebiet
- Grenze des San.gebietes
- SD — **Dachfirst – Lage und Ausrichtung**
- **Satteldach**
- Abgrenzung unterschiedl. Art u. Maß d. Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

(18)

BLAUBEUREN

Stadtkernsanierung Areal Schmid

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul. geänd. am 6.7.1979
das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul.geänd. am 6.7.1979
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977
die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981
die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972, zul.geänd. am 12.2.1980

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 (1) BBauG)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)
3.1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach Absatz (3) sind unzulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
3.1.1.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten (Diskotheken, Nachtlokale, Sexshops, Video-Filmvorführung, Massage-Institute, Badebetriebe, Spielhallenbetriebe), Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Die Ausnahmen nach (3) sind unzulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Oberhalb des EG sind nur Wohnungen zulässig (§ 7 (4) Nr. 1 BauNVO)

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) + (10) BauNVO)
3.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Z laut Planeinschrieb als Höchstgrenze bzw. zwingend.
3.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GRZ laut Planeinschrieb als Höchstgrenze
3.1.2.3 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GFZ laut Planeinschrieb als Höchstgrenze

3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
3.1.3.1 a = abweichende Bauweise, geschlossen innerhalb der überbaubaren Fläche.
3.1.3.2 H = offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

3.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Für die von der Straße abgewandte rückwärtige Gebäude-Aussenwand kann als Ausnahme eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 4 m zugelassen werden, sofern dieser Teil des Gebäudes zur passiven Solarenergienutzung in der Art eines Gewächshauses verglast wird.

3.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der Baurechtsbehörde verbindlich festgesetzt.

3.1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Dachfirste und Gebäude-Hauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

3.1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
Offene Stellplätze sind unzulässig.
Garagen sind nur innerhalb der Gebäude oder als erdgedeckte bzw. Tiefgaragen zulässig.

3.1.8 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem
- Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der sonstigen Versorgungsträger belastet.

3.1.9 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)
Die gekennzeichneten Standorte sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, Nadelbäume sind unzulässig.
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als begrünte Fläche gärtnerisch anzulegen.
Die geforderte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken muß spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Gebäudeschlußabnahme vorhanden sein und ist dauernd zu erhalten.

3.1.10 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind unzulässig.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG)

3.2.1 Gestaltung der Baukörper (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
3.2.1.1 Plastische Gliederung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die einzelnen Baukörper sind als einfache, geschlossene Baumasse ohne plastische Gliederung vorzusehen.
3.2.1.2 Balkone (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Auskragende Balkone sind straßenseitig unzulässig.
3.2.1.3 Vordächer (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Vordächer sind unzulässig.

3.2.2 Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)
3.2.2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Dachform laut Planeinschrieb. SD = symmetrisches Satteldach.
3.2.2.2 Dachfirste (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dachfirste sind entsprechend der Planzeichnung nach Ausrichtung und Lage verbindlich.
3.2.2.3 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dachneigung muß 45° – 52° betragen.
3.2.2.4 Dachüberstände (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Dächer müssen trauf- und giebelseitig mit einem Überstand von mindestens 25 cm und höchstens 40 cm ausgeführt werden.
3.2.2.5 Dacheindeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Zur Dacheindeckung sind nur naturrote, aufgerauhte Biberschwanzziegel zulässig.
3.2.2.6 Dachaufbauten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) (ab Sitzung v. 23.4.84)
Dachgaupen, Zwerchhäuser und Dachecker sind jeweils nur als Einzelelemente – schmaler als hoch – zulässig. Ihre Gesamtbreite (Summe) darf die Hälfte 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 der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. 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 zur Energiegewinnung sind, soweit sie die Dachlandschaft stören, unzulässig.
3.2.2.7 Dacheinschnitte (§ 111 (1) Nr. LBO)
Dacheinschnitte sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nur in entsprechender Zuordnung direkt über Loggien zulässig.
Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,0 m haben; ihr Anteil an der jeweiligen Dachfläche wird auf maximal 10% begrenzt.
3.2.2.8 Dachflächenfenster (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Liegende Dachfenster sind auf der den öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nur bis zu einer Einzelgröße von 0,5 qm, einer Gesamtfläche von bis zu 10% der jeweiligen Dachfläche, nur im einheitlichen Format und nur in linearer Anordnung zulässig.

3.2.3 Aussenwandgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
3.2.3.1 Fassadentyp / § 111 (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 (§ 111 (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 herunterzuführen.
3.2.3.3 Wandöffnungen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Fenster und Türformate sind als stehende Rechteckformate 1 : 1,2 – 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.
Loggien sind auch verglast unter Berücksichtigung des Wandöffnungsanteiles (siehe 3.2.3.1) zulässig.
3.2.3.4 Schutz- und Sonnenschutzeinrichtungen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Markisen, Jalousien und ähnliches sind nur in die Wandfläche integriert zulässig. Sie dürfen nicht aufgesetzt werden und müssen gestalterisch in die Fassade eingeordnet werden, indem sie z.B. im Rhythmus der Pfeilerstellungen unterteilt werden.
Vor Schaufenstern sind nur Roll-Gitter zulässig.
3.2.3.5 Materialwahl (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Aussenwände der Gebäude sind überwiegend verputz herzustellen.
Als untergeordnete Materialien sind nur Natursteln Beton und Holz zulässig.
Glänzende Oberflächen sowie Strukturputze, Verkleidungen jeglicher Art und vorgehängte Fassaden sind unzulässig.
3.2.3.6 Farbgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) :
Grelle Farben sind unzulässig.

3.2.4 Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
3.2.4.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (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.
Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung
- Werbeanlagen mit grellen Farben
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit schräg oder vertikal verlaufenden Schriftzügen oder Symbolreihen
- Werbeanlagen mit Schriftzügen oder Einzelzeichen von mehr als 50 cm Höhe

Auf die Gebäude-Aussenwand aufgesetzte Schaukästen und Automaten sind unzulässig.
3.2.4.2 Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Die Werbeanlagen
- des einzelnen Geschäftes 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 (§ 111 (1) Nr. 3 LBO)
Aussenantennen sind unzulässig.

3.2.6 Freileitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Fußwege und Hauszugänge sind in Pflasterbelägen auszuführen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit gemischten Belägen aus Pflaster und Asphalt herzustellen.
Der Kinderspielplatz ist vorgesehen für die Wohnungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (§ 75 LBO)

3.2.8 Müllbehälterstandplätze (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Müllbehälterstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einblicke aus dem öffentlichen Bereich abzuschirmen.

3.2.9 Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
Einfriedigungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m.

3.2.10 Verbrennungsverbot (§ 111 (2) Nr. 3 LBO)
Feste und flüssige Brennstoffe dürfen in zentralen Heizungsanlagen nicht verbrannt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 112 (2+3) LBO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,-- geahndet werden.

5. Hinweise
5.1 Gestaltrahmenplanung:
Auf die Aussagen der Gestaltrahmenplanung für das Schmiedareal wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am:	22.3.1983
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	25.3.83
durch amtliches Nachrichtenblatt der Stadt Blaubeuren "Das Blaumännle"	Nr. 12/83
Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG am:	6.5.83
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am:	14.6.83
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 2a (6) BBauG von:	24.6.83
bis:	25.7.83
Auslegung bekanntgemacht am:	16.6.83
durch amtliches Nachrichtenblatt der Stadt Blaubeuren "Das Blaumännle"	Nr. 24/83
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG durch Gemeinderat am:	13.9.83
Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Landratsamt Alb-Donau-Kreis	
mit Erlass Nr.:	51.1/612.21
vom:	10.10.83
Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes	
durch amtliches Nachrichtenblatt der Stadt Blaubeuren "Das Blaumännle"	Nr. 21/83 ~~Nr. 42/83~~
und damit Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG am:	~~21.10.83~~ 22.6.1984

ausgefertigt:
Blaubeuren, den 3.11.1983.

(Bürgermeister)

Stadt Blaubeuren, Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan Nördliche Weiler Strasse

1.18.00 (18)

wick + partner
planen beraten forschen
Gahkopf 18
7000 Stuttgart 1
Tel. 07 11/22 13 81-82

Maßstab 1:500
Datum 76/21.6.1983
Projektbearbeiter PO
Projektleiter STU