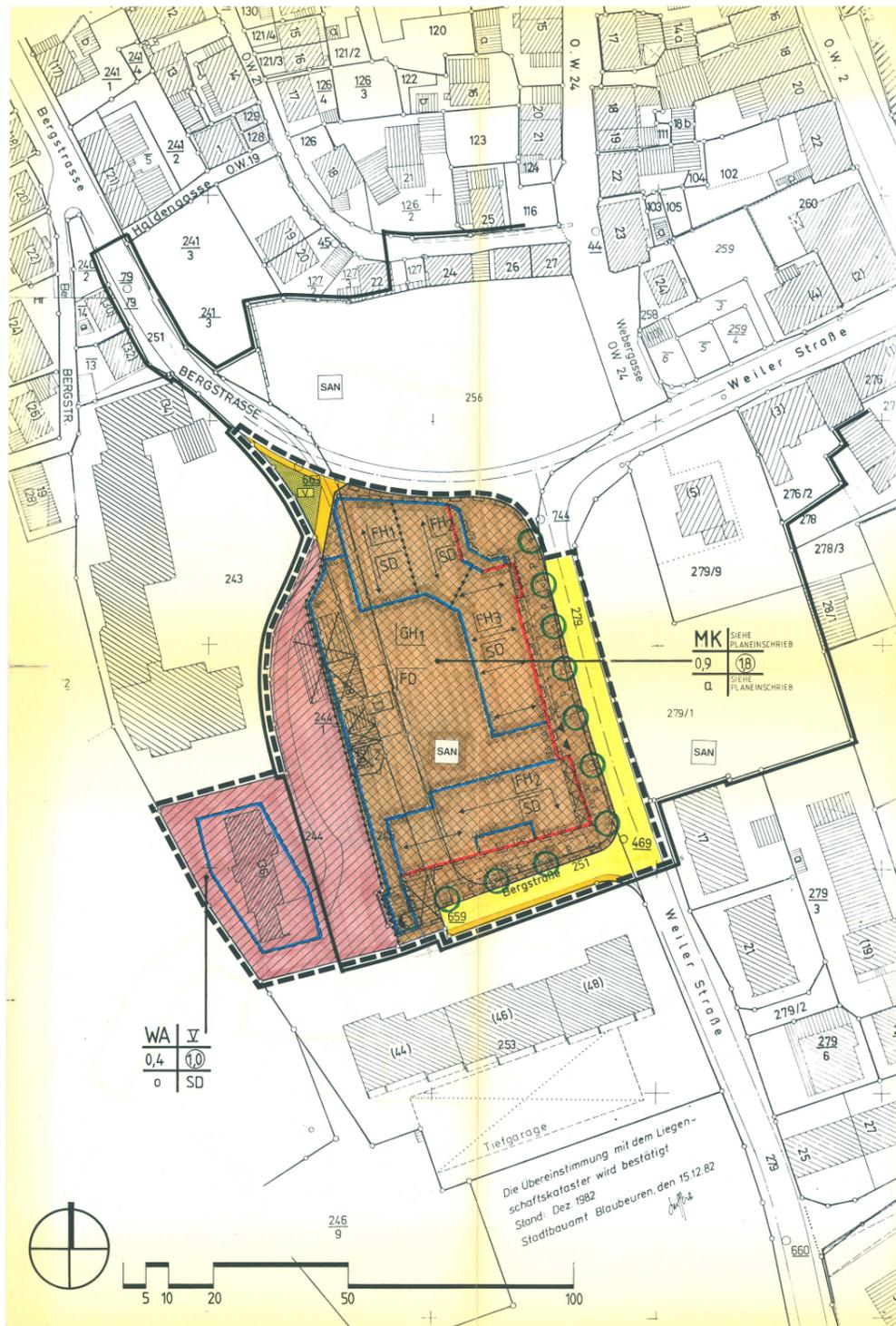


# BLAUBEUREN

## Stadtkernsanierung Areal Schmid



### Zeichenerklärung:

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MK	Kerngebiet
	V	Zahl der Vollgeschosse
	GH	Gebäudehöhe
	FH	Firsthöhe
	0.4	Grundflächenzahl
	10	Geschäftszahl
	0	Abweichende Bauweise
	Baulinie	Baulinie
	Nicht überbaubare Fläche	Nicht überbaubare Fläche
	Überbaubare Fläche (Baufenster)	Überbaubare Fläche (Baufenster)
	Baugrenze	Baugrenze
	Gehweg	Gehweg
	Fahrbahn	Fahrbahn
	Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
	Garage	Garage
	Parkplätze	Parkplätze
	Tiefgarage	Tiefgarage
	Ein- und Ausfahrt	Ein- und Ausfahrt
	Pflanzgebiet Einzelbaum	Pflanzgebiet Einzelbaum
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Grünfläche / Verkehrsgrün	Grünfläche / Verkehrsgrün
	Spielfläche	Spielfläche
	Sanierungsgebiet	Sanierungsgebiet
	Grenze des Sanierungsgebietes	Grenze des Sanierungsgebietes
	Dachfirst - Lage und Ausrichtung	Dachfirst - Lage und Ausrichtung
	Flachdach	Flachdach
	SD	Symmetrisches Satteldach
	FD	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
	Passage	Passage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche.
	Abzubrechende Gebäude	Abzubrechende Gebäude
	Trafostation	Trafostation
	Erdgeschoss	Erdgeschoss
	Obergeschoss	Obergeschoss
	Dachgeschoss	Dachgeschoss
	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Gebäudehöhe)
	Grundflächenzahl	Geschäftszahl
	Bauweise	Dachform

### Textteil:

- 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. 6.7.1979
  - die Bauutzungsverordnung (BauUV) vom 15.9.1977
  - die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 30.7.1981
  - die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972, zul. geänd. am 12.2.1980
- Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- Schriftliche Festsetzungen:
 

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

  - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
      - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 

Die Ausnahmen nach Absatz (3) sind unzulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
      - MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungststätten (Diskotheken, Nachtlokale, Sexshops, Video-Filmvorführung, Massage-Institute, Badebetriebe, Spielhallenbetriebe), Tankstellen und Parkhäuser sind unzulässig.

Oberhalb des 1. OG sind nur Wohnungen zulässig. (§ 7 (4) Nr. 1 BauNVO) Im UG sind nur Stellplätze und Garagen zulässig (§ 12 (4) BauNVO)

Die straßenbegleitenden Verkaufsflächen im EG dürfen nur als Einzelläden - getrennt von einem großflächigen Handelsbetrieb - genutzt werden (§ 9 (3) BBauG i.V.m. § 1 (7) BauNVO)
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)
      - Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
 

Z laut Pläneinschrieb als Höchstgrenze bzw. entsprechend 3.1.2.2
      - Gebäudehöhe (§ 16 (3) BauNVO)
 

Die Gebäudehöhe ist in unterschiedlicher Weise - abhängig von der Dachform - festgesetzt:

Im Bereich des Flachdaches ist die Gebäudehöhe (GH) als Höchstgrenze für die Oberkante Firsthöhe festgesetzt:

GH = 518,5 m über NN

Im Bereich des Satteldaches ist die Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstwert der Firsthöhe (FH) für die Unterkante Firstziegel festgesetzt:

FH<sub>1</sub> = 532,0 m - 533,0 m über NN  
 FH<sub>2</sub> = 530,0 m - 531,0 m über NN  
 FH<sub>3</sub> = 527,5 m - 528,5 m über NN
      - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 

GRZ laut Pläneinschrieb als Höchstgrenze
      - Geschäftszahl (§ 20 BauNVO)
 

GFZ laut Pläneinschrieb als Höchstgrenze
    - Bauweise (§ 22 BauNVO)
      - a = abweichende Bauweise, innerhalb der überbaubaren Fläche geschlossen zulässig.
      - o = offene Bauweise
  - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
 

Dachfirste und Gebäude-Hauptseiten sind entsprechend dem Pläneintrag auszurichten.
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
 

Offene Stellplätze und Garagen sind (im WA) nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
  - 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.
  - Pflanzgebiet (§ 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 Gebäudeabschlußnahme vorhanden sein und ist dauernd zu erhalten.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 

Nebenanlagen sind unzulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG)
  - Gestaltung der Baukörper (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
    - Plastische Gliederung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Die einzelnen Baukörper sind als einfache, geschlossene Baumasse ohne plastische Gliederung vorzustellen.
    - Balkone (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Frei auskragende Balkone sind auf den den Straßen zugewandten Nord- und

- 3.2.1.3
  - Ordnungswidrigkeit (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Vordächer sind unzulässig.
  - Dachgestaltung (§ 111 (1) LBO)
 

Flachdächer sind als begrünzte begrünte Freiflächen auszubilden.
  - Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

SD = Symmetrisches Satteldach laut Pläneinschrieb.
  - Dachfirste (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Die Dachfirste sind entsprechend der Planzeichnung nach Anzahl, Ausrichtung und Lage verbindlich.
  - Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Die Dachneigung muß 45° - 52° betragen.
  - 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.
  - Dacheindeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Zur Dacheindeckung sind nur naturrote, aufgeraute Bibenschwanzziegel zulässig.
  - Dachaufbauten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Dachgruppen, Zwerchhäuser und Dächer sind jeweils nur als Einzelelemente - schoner 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. Spiegelfläche, reflektierende Dachaufbauten zur Energiegewinnung sind, soweit sie die Dachlandschaft stören, unzulässig.
  - Dacheinschnitte (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Dacheinschnitte sind auf dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäude 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.
  - Dachflächenfenster (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Liegende Dachfenster sind auf der den öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäude nur bis zu einer Einzelfläche von 0,5 qm, einer Gesamtlänge 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)
 

Fasadentyp (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
  - Die von öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudewände sind als Lochfassaden auszubilden. Die Wandöffnungsanteile sollen im Erdgeschoss 70% und in den Obergeschossen 40% nicht überschreiten.
  - Fasadengliederung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Die Fasadengliederung ist überwiegend vertikal vorzuziehen. Fassadenöffnungen sind in den einzelnen Geschossen in vertikalem Bezug zu einander zu setzen. Fensterbänder sind nicht zulässig.
  - Den Straßenraum zugewandte Außenwandflächen der Obergeschosse dürfen gestalterisch nicht von den Wandflächen der Erdgeschosse abgetrennt werden. Sie sind gestalterisch zumindest über Wandpfeiler mit einer Breite von mindestens 1/4 des Öffnungsmaßes auf den Boden herunterzuführen.
  - Wandöffnungen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Fenster und Türformen sind als stehende Rechteckformate 1 : 2 - 1,6 auszubilden. Ausnahmen sind im Giebelbereich möglich. Über-Eck-Fenster sind, 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 vergrast unter Berücksichtigung des Wandöffnungsanteiles (siehe 3.2.3.1) zulässig.
  - Schutz- und Sonnenschutzvorrichtungen (§ 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 eingegliedert werden, indem sie z.B. im Rhythmus der Pfeilerstellungen unterteilt werden.

Vor Schaufenstern sind nur Roll-Jalousien zulässig.
  - Die Außenwände der Gebäude sind überwiegend verputzt herzustellen. Als untergeordnete Materialien sind nur Naturstein Beton und Holz zulässig. Glänzende Oberflächen sowie Strukturfputze, Verkleidungen jeglicher Art und vergrünende Fassaden sind unzulässig.
  - Farbgestaltung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Grelle Farben sind unzulässig.
- 3.2.4
  - Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschossebene und ausnahmsweise auf den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Unzulässig sind:

    - Größflächenwerbung
    - Werbeanlagen mit hellen 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.
  - Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
 

Die Werbeanlagen

    - des einzelnen Geschäftes sollen unter sich

- 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.

Fullwege und Hauszugeänge sind in Pflasterbelägen auszuführen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit gemischten Belägen aus Pflaster und Asphalt herzustellen.

Der Kinderspielfeld ist vorgesehen für die Wohnungen im Kerngebiet innerhalb dieses Bebauungsplanes (§ 75 LBO)
- 3.2.8
  - Müllbehälterstandplätze (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
 

Müllbehälterstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einblicke aus dem öffentlichen Bereich abzusichern.
- 3.2.9
  - Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)
 

Einfriedigungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m.
- 3.2.10
  - Verbot von Heizungsanlagen (§ 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
  - Gestaltungsmöglichkeiten:
 

Auf die Aussagen der Gestaltungsplanung für das Schmiedereale wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am:	22.3.1983
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	25.3.1983
"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:	16.8.83
durch amtliches Nachrichtenblatt der Stadt Blaubeuren	Nr. 24/83
"Das Blaumännle"	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BBauG durch Gemeinderat am:	13.9.83
Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Erlas Nr.:	513/62.21
vom:	17.10.83
Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch amtliches Nachrichtenblatt der Stadt Blaubeuren "Das Blaumännle"	Nr. 47/83
und damit Inkrafttreten gemäß § 12 BBauG am:	26.10.83

Blaubeuren, den 3.11.1983

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

Stadt Blaubeuren, Alb-Donau-Kreis

## Bebauungsplan Bergstrasse- Weiler Strasse

1.19.00

**wick + partner**  
planen · beraten · forschen  
Galkopf 18  
7000 Stuttgart 1  
Tel. 07 11/22 1381-82

Maßstab: 1:500  
Datum: 8.6.1983  
Projektbearbeiter: STU