



580.637

graph. Datenauszug vom 23.10.1992
 Gebäudeschraffuren nachgetragen 31.03.1995 Wick + Partner

Zeichenerklärung:

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, siehe Planeintrag)
1,5	Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO, siehe Planeintrag)
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 16 (2) BauNVO) siehe Planeintrag

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Traufhöhenbegrenzung

TH 1	= 10,50 m
TH 2	= 7,00 m
TH 3	= 9,50 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

gr, fr, v	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Grundstücks 281/4 und der Versorgungsträger
gr, fr, v	Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstücks 281/2 und der Versorgungsträger

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4, Nr. 22 BauGB)

St	Stellplätze
----	-------------

Pflanzbindung / Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

●	Pflanzgebot Einzelbaum
●	Pflanzbindung Einzelbaum
○	Pflanzgebot bachbegleitende Gehölze

Sonstige Planzeichen:

--- ---	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
--- ---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
SD	Satteldach (§ 73 (1) LBO)
← →	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 73 (1) LBO)
SAN	Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§ 142 (1) BauGB)
▲	Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
1 2 3 4 5 6	1 Art der baulichen Nutzung 2 Zahl der Vollgeschosse 3 Grundflächenzahl 4 Geschosflächenzahl 5 Bauweise 6 Dachform

Hinweise:

D	Allgemeines Kulturdenkmal § 2 DschG
---	-------------------------------------

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (B.Kleing.Änd.G.) vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).

die Baunutzungsverordnung BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz 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. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Schrittliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

3.1.1.1. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (insbesondere Diskotheken, Nachkafés, Sexshops, Video-Filmvorführungen, Massageinstitute, Badebetriebe und Spielhallenbetriebe) nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungstätten, sind gemäß § 1 (8) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

3.1.1.2. WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 siehe Planeintrag

3.1.2.1. GRZ Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)
 laut Planeintrag als Höchstgrenze

3.1.2.2. GFZ Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 laut Planeintrag als Höchstgrenze

3.1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 zwingende Festsetzung laut Planeintrag

3.1.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.3.1. o- offene Bauweise
 laut Planeintrag
 g- geschlossene Bauweise
 laut Planeintrag

3.1.4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Verbindliche Flurstückstrichtung für Hauptstrichrichtung laut Planeintrag

3.1.5. Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 Die maximale Gebäudehöhe wird als Traufhöhe festgesetzt. Als Traufe gilt der Schnittpunkt zwischen Dachstuhl und Außenwand.
 TH 1 = 10,50 m bezogen auf die im Mittel gemessene Höhe entlang der Karlstraße bzw. Weilerstraße, von der Fahrbahnoberkante aus gemessen.
 TH 2 = 7,00 m bezogen auf die im Mittel gemessene Höhe entlang der Weilerstraße von der Fahrbahnoberkante aus gemessen, bzw. 7,00 m bezogen auf die im Mittel gemessene bestehende Geländeoberfläche für die Flurstücke 281/2, 281/4, 280.
 TH 3 = 9,50 m bezogen auf die im Mittel gemessene Höhe entlang der Karlstraße, von der Fahrbahnoberkante aus gemessen.
 Bei giebelständigen Häusern gilt die gemittelte Höhe zwischen den Gebäudeecken.

3.1.6. Stellplätze (§ 23 (5) BauNVO)
 Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Grundstücks 281/4 und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 281/2 und 281/4 und der Versorgungsträger.

3.1.8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zugelassen sind nur einheimische standortgerechte Gehölze und Bäume. PKW-Stellplätze sind mit wasserdruckstabilen Belägen wie Rasengitterstein, wasserdruckstabilen Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.

3.1.9. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB)

3.1.9.1. Pflanzgebot § 25 a
 die so gekennzeichnete Fläche entlang dem Bachlauf der Aach ist mit bachbegleitenden, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Einzelbaumstandorte sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

3.1.9.2. Pflanzbindung für Einzelbäume § 25 b
 Die im Plan als zu erhaltende Bäume dargestellten Bäume müssen erhalten werden und bei Verlust durch Neuanpflanzung ersetzt werden.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Abweichungen von den Abstandsflächen (§ 7 (4) LBO)
 Zwischen Grundstück Gebäude Karlstraße 36 und Flurstück 281/4 Gebäude Karlstraße 36/1 ist ein gepengeliges Bauen auf die Grenze zulässig.

3.2.2. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

3.2.2.1. Dachform
 Zugelassen sind symmetrische Satteldächer, über Nebengebäuden sind auch Pultdächer zugelassen, soweit diese an ein Hauptgebäude angebaut sind. Für untergeordnete oder eingeschossige Bauteile, soweit diese an ein Hauptgebäude angebaut sind und für bauliche Verbindungselemente zwischen Gebäuden mit Satteldach sind auch Flachdächer zulässig.

3.2.2.2. Dachneigung
 siehe Planeintrag

3.2.2.3. Dachaufbauten und Zwerchgiebel

- Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und die Sonderformen: Dreiecksgauben (nur mit Satteldach zulässig) Gauben mit einem Segmentgiebel, Schieppgauben, Zwerchgiebel.
- Die Zwerchgiebelhöhe muss mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schieppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- Giebelständige Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben, müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- Die Zwerchgiebelhöhe muss mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schieppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.
- Giebelständige Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben und der Gauben mit Segmentgiebel, sind in einer Breite bis max. 1,50 m zulässig. Bei der Ausführung von nur einer Dreiecksgaube je Dachfläche kann die Breite dieser Einzelgaube max. bis ein Viertel der Gebäudebreite betragen. Im übrigen müssen die sonstigen Vorschriften dieser Satzung eingehalten werden.
- Die Einzelbreite einer Schieppgaube darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- Vom Ortsgang 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 unterschritten werden.
- Die Höhe der Gauben vom Anschlag mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschichten zu messen.
- Der Anschlag, bzw. die Firstlinie des Gaubendaches oder des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Schieppgauben 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 sollen verputzt werden. Sie können auch mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material (z. B. Kupfer) verkleidet werden.

3.2.2.4. Dachüberstände:
 Die Dächer sind mit Dachüberständen auszuführen, an der Traufe max. 50 cm, am Ortsgang max. 30 cm.

3.2.2.5. Dachschritte
 Dachschritte sind nicht zulässig.

3.2.2.6. Dachdeckungsmaterial
 Für geneigte Dächer sind nur naturrote Dachziegel oder ziegelrote Dachsteine zulässig. Für Dächer auf Flurstütze und den räumlich davon getrennten Flurstützen sind Eiberschwänze zu verwenden. Solar Kollektoren sind zulässig.

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

3.2.4. Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
 Als Einfriedigung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind zulässig: Standortgerechte Hecken oder Holzlatenzäune. Diese Einfriedigungen sind auch in Verbindung mit einer Sockelmauer zulässig. Die Gesamthöhe der jeweiligen Einfriedigungen wird auf 1,2 m begrenzt.

3.2.5. Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
 sind nur an der Stelle der Leistung für dieses zulässig und unterhalb der Brüstung 1. OG anzuordnen. Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Konstruktive und gestalterische Details dürfen im Zusammenhang mit der Werbung nicht überdeckt oder verdrängt werden.
 Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Gebäude müssen aufeinander abgestimmt werden. Für jeden Betrieb ist auf jeder zu einem öffentlichen Straßenraum hin orientierten Gebäudeseite 1 Werbeanlage zulässig, nicht eingerechnet Stechender 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 60 x 50 cm groß sein. Die horizontale Abwicklung von Werbeanlagen darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudefront oder Arkadenöffnung betragen.

3.2.6. Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)
 Rundfunk und Fernsehantennen sind nicht zulässig, sofern ein Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Parabolantennen sind fachlich ihrem Hintergrund anzupassen und dürfen keine Schriftzüge oder Embleme tragen.

3.2.7. Gebäudebeheizung (§ 73 (2) 3 LBO)
 Für die Hauptheizung sind nur flüssige und gasförmige Brennstoffe zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

4. Hinweise:

4.1. Denkmalschutz
 Das Gebäude Karlstraße 28, genutzt durch die Bundespost, ist als allgemeines Kulturdenkmal § 2 DschG in der Liste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg eingetragen.

4.2. Grundwasserschutz
 Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III der Landeswasser- und Abwasserbehörde, Abgruppe III und Stadt Blaubeuren mit der LU-Nr. 201. Die Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS) vom 11.02.1994 sind einzuhalten. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

**Bebauungsplan
 Karlstraße-Weilerstraße**



M 1 : 2500

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am:	19.01.1993
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	12.02.1993
durch Nachrichtenblatt "Blaubeuren"	KW 6 / 37. Jahrgang
Bürgerbeteiligung gemäß § 1 (1) BauGB von bis:	23.02.09.03.1993
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am:	11.04.1995
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde bekannt gemacht am:	19.05.1995
bei:	30.05.1995
30.06.1995	
Auslegung ortsüblich bekannt gegeben am:	19.05.1995
durch Nachrichtenblatt "Blaubeuren"	KW 20 / 39. Jahrgang
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB durch Gemeinderat am:	14.11.1995
Bürgermeisteramt Blaubeuren, den:	1.9. März 1996
Anzeigungsverfahren gemäß § 11 BauGB durch Landratsamt Ab-Donau-Kreis mit Erlaß Nr.:	
von:	
Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom oben. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	1.9. März 1996
Bürgermeisteramt Blaubeuren, den:	1.9. März 1996
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom im amtlichen Nachrichtenblatt "Blaubeuren" wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.	0.3. Mai 1996
Bürgermeisteramt Blaubeuren, den:	0.8. Mai 1996

Wick+Partner
 Stuttgart, den: 11.11.1995

Landratsamt
 Ab-Donau-Kreis
 Anzeigungsverfahren
 durchgeführt
 am: 11.11.1995
 Landratsamt

wick+partner
 Stadtplaner SRL
 Architekten BDA, dwb
 Gähkopf 18
 70102 Stuttgart
 Tel: 0711/2573051

0 5 25 50 m M: 500

**Stadt Blaubeuren
 Bebauungsplan Karlstraße-Weilerstraße**

gez.: September 1994
 geb.: 31.3.1995
 geb.: 11.4.1995
 geb.: 14.11.1995