

# Stadt Blaubeuren Bebauungsplan "Talmühlenweg-Karlstraße-Aach"

## Textteil

### 1. Rechtsgrundlage

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617)

### Allgemeine Angaben

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 Planzeichen wird folgendes festgesetzt.

#### 3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

MI Mischgebiet ( § 6 BauNVO )

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten, insbesondere Diskotheken, Nachtlokale, Sexshops, Video-Filmvorführungen, Massageinstitute, Badebetriebe und Spielhallenbetriebe nach § 6 (2) Nr.6,7 und 8 BauNVO sind gemäß

§ 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

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

GRZ Grundflächenzahl ( § 16,19 BauNVO)

laut Planeintrag als Höchstgrenze

GFZ Geschossflächenzahl ( § 20 BauNVO)

laut Planeintrag als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse ( § 20 BauNVO)

zwingend laut Planeintrag

Bauweise ( § 22 BauNVO )

o = offene Bauweise  
laut Planeintrag

Stellung der baulichen Anlage ( § 9 (1) Nr.2 BauGB )  
Verbindliche Firstrichtung laut Planeintrag

Höhe der baulichen Anlage ( §16 (2) Nr.4 BauNVO )  
Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Traufhöhe festgelegt.  
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe in m ü.NN

TH = Traufhöhe in m ü.EFH

Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen.

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

Pflanzgebot Einzelbaum

Der Einzelbaumstandort in der Karlstraße ist mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 (1) Nr.20 BauGB ) und Gewässerschutzstreifen gem.§ 68 b Wassergesetz .  
Die so gekennzeichneten Flächen entlang dem Bachlauf der Aach sind mit bachbegleitenden, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.

Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. belastet sein können ( § 9 (5) Nr. 3 BauGB )  
Die so gekennzeichneten Flächen sind zu erkunden.

### 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Dachgestaltung ( § 74 (1) LBO

##### Dachform

Zugelassen sind als Hauptdach symmetrische Satteldächer und Walmdächer laut Planeintrag.

Werden symmetrische Satteldächer ausgeführt sind diese traufständig entlang der Karlstraße zu errichten.

Für untergeordnete oder eingeschossige Bauteile, soweit diese an ein Hauptgebäude angebaut sind und für bauliche Verbindungselemente zwischen Gebäuden mit Satteldach sind auch Flachdächer zulässig.

##### Dachneigung

siehe Planeintrag

##### Dachüberstände

Die Dächer sind trauf- und giebelständig mit einem Überstand von mind. 0,25m und höchstens 0,50m auszuführen.

##### Dachdeckungsmaterial

Für geneigte Dächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

##### Einfriedungen ( §74 (1) Nr.3 LBO )

Als Einfriedigung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind zulässig.

Hecken, Mauern, oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen jeweils bis max. 1,20 m Höhe.

##### Werbeanlagen ( § 74 (1) Nr. 2 LBO )

Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind unterhalb der Brüstung 1.OG anzuordnen. 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. Für jeden Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig, zusätzlich 1 Stechschild.

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 cm x 50 cm groß sein.

Ausnahmsweise kann für mehrere Einrichtungen zusätzlich eine Sammelwerbeanlage zugelassen werden. Diese ist auf eine Höhe von 4.50 m begrenzt bei einer Gesamtansichtsfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Breite von 1,0 m.

##### Leitungsführung ( § 9 (1) Nr.13 BauGB)

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

##### Verbrennungsverbot ( §9 (1) Nr. 23 BauGB )

Feste und flüssige Brennstoffe dürfen in zentralen Heizungsanlagen nicht verbrannt werden.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm werden für die Außenbauteile entlang der Karlstraße als passiver Lärmschutz folgende Anforderungen notwendig.

$R_{w,R} = 50$  dB bei nichttransparente Bauteile  
< 40% Flächenanteil der Fenster

$R'_{w,R} = 40$  dB Schalldämmmaß der Fenster für Aufenthaltsräume in Wohnungen,  
Beherbergungsstätten und ähnliche.

$R'_{w,R} = 35$  dB Schalldämmmaß in Büroräume und ähnliches.

Die Schalldämmwerte sind durch ein Prüfzeugnis nachzuweisen, die Prüfwerte müssen einen um ein Vorhaltemaß von 2 dB höheren Wert ( $R_{w,P}$ ) aufweisen.

Hinweis: Gebäudeunterkellerungen in Gewässernähe sind in wasserdichter und auftriebsicherer Bauweise zu erstellen.

Stadt Blaubeuren

Stadtbauamt

Dat. ...23.03.99 / 06.05.99.

geä. ...30.09.99.....