

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 02.04.2007 / 17.07.2007

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl.I 2414; zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I.S.3316).
- **Die Baunutzungsverordnung BauNVO**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
In der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S 884)

2. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

3.1.1.1 Sondergebiet Altenpflegeheim / Altenwohnen (SO) (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Nutzungen und Einrichtungen zulässig, die dem Gebietscharakter eines Altenpflegeheimes bzw. des Altenwohnens sowie zugeordneten Dienstleistungen entsprechen.

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

3.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

3.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 02.04.2007 / 17.07.2007

- 3.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
- laut Planeintrag als maximale Gebäudehöhe GH –

Die Gebäudehöhen werden von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis OK Attika bzw. Geländer gemessen.

Bei Technischen Anlagen (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Schornsteine o.ä.) und Baulichen Elementen im Dachterrassenbereich (Geländererhöhung u. Sicherungsbarrieren gegen Übersteigen durch Demenzkranke, Sonnensegel und deren Befestigungselemente, Sitzpergolen u.ä.) kann die max. Gebäudehöhe bis zu 2,50 m überschritten werden. Der Anteil der vorgenannten Flächen darf nicht größer als 20% der Dachfläche sein.

- 3.1.2.4 Höhenlage des Gebäudes (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH = Fertigfußbodenhöhe laut Planeintrag. Festlegung in Anlehnung an die Gehweghöhe entlang der Zeppelinstraße.

Abweichungen von der angegebenen EFH um bis zu +/- 30 cm sind zulässig.

3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1.3.1 a = abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Länge ist durch bauliche Maßnahmen optisch zu gliedern.

- 3.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
- gemäß Planeintrag -

Auf dem Grundstück sind Unterbauungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Tiefgaragen zulässig.

3.1.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

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

Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 291/1.

3.1.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 3.1.6.1 Renaturierung Aachufer

Die so gekennzeichneten Flächen (ca. 5 m Breite) entlang dem Bachlauf der Aach sind mit bachbegleitenden Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die vorhandene Mauer auf Seite des zu bebauenden Grundstücks ist abzurechen, naturnahe Böschungen sind auszubilden und ingenieurbologisch zu befestigen. Die bestehenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 02.04.2007 / 17.07.2007

**3.1.7 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a+b BauGB)**

3.1.7.1 Hinweise zu Neupflanzungen

Bei Neupflanzungen sind standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden und damit Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) zu verwenden.

Hecken zu den Nachbargrundstücken sind als geschnittene Laubhecken zu erhalten bzw. zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sind mittel- bis großkronige heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich des renaturierten Aachufers sind standortgerechte, uferbegleitende Laubgehölze zu pflanzen.

3.1.7.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht zum Aufenthalt genutzt werden (Dachterrassen) zu mindestens 70 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Aufbauhöhe mind. 10 cm).

Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten und Parkplätzen sind zu begrünen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 02.04.2007 / 17.07.2007

3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**3.2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)****3.2.1.1 Dachform / Dachneigung**

Es sind ausschließlich Flachdächer $FD = 0 - 5^\circ$ zulässig.

3.2.1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)

Flachdächer sind, sofern sie nicht als Aufenthaltsfläche dienen (Dachterrassen), zu mindestens 70 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Aufbauhöhe mind. 10cm).

Ausgenommen von der Begrünung sind Aufzugsüberfahrten, Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte und deren Einhausungen u.ä.

3.2.1.3 Abfallbehälter (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Mülltonnenstandplätze sind, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem Sichtschutz zum öffentlichen Raum hin zu versehen und mit Rankbepflanzungen oder Hecken einzugrünen. In dem die Aach begleitenden Gewässerrandstreifen sind Abfallbehälter und Komposter nicht zugelassen.

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

Als Einfriedungen gegenüber den Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken sind Hecken und Zäune zulässig. Diese Einfriedungen sind auch mit einer Sockelmauer zulässig. Die Höhe der Sockelmauer wird auf 0,5 m begrenzt.

Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke siehe Pkt. 3.1.8

3.2.1.5 Gestaltung der nicht überbauten Fläche (§74 (1) Nr.3 LBO)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2.1.6 Gestaltung der Stellplätze (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 74 (1) 3 LBO)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades dürfen Stellplätze für Pkw und Feuerwehraufstellflächen außerhalb der befestigten Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken nicht mit Bitumen oder geschlossenen Betonflächen befestigt werden, sondern mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster).

3.2.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften (Ziff. 3.2.1) zuwiderhandelt.

4. HINWEISE**4.1 Bodenschutz**

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg, „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Zone II, jedoch rechtskräftig festgesetzten Zone III A des Wasserschutzgebietes der Stadt Blaubeuren-Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: 02.04.2007 / 17.07.2007

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS)“ in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Die Aussagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.3 Bodendenkmale

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.