

Bebauungsplan „Brunnenweg-Schulstraße-Hauptstraße-Riedweg“

Stadt Blaubeuren, Stadtteil Gerhausen, Alb-Donau-Kreis

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

Lageplan M 1:500

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (BGBl. I S. 2902) und vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I.S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991.I S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBI.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBI. S. 760)

2. Allgemeine Angaben

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft. Dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan „Im Werth“, genehmigt am 08. Oktober 1970.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- laut Planeintrag -

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

3.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Die im MI angesiedelte Zimmerei erhält Bestandsschutz. Abbindarbeiten dürfen nicht ausgeführt werden.

Als Erweiterung der Zimmerei dürfen auf dem Flurstück 200/10 nur Lagerräume errichtet werden. Eine Nutzung der Lagerräume für Produktionszwecke ist unzulässig.

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

3.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 u. 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstgrenze -

3.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16 u. 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstgrenze -

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

- laut Planeintrag -

3.2.4 Höhe der Baulichen Anlage (§§ 16 u. 18 BauNVO)

3.2.4.1 2-geschossige Bebauung

TH max. 6,00m ü. Geländemitte.

FH max. 12,00m ü. Geländemitte:

Als Geländemitte gilt die mittlere Höhe des bestehenden Geländes gemessen an den Gebäudeseiten. Abweichungen von +/- 0,30 m sind zulässig.

3.2.4.2 3-geschossige Bebauung

TH min. 515,00m ü. NN

FH max. 522,80m ü. NN

3.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.3.1 Offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

o = offene Bauweise

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.3.2 Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass einseitig auf die Grenze gebaut werden darf. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1 Nr. 21 BauGB)

3.4.1 Die im Plan mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen dienen der Erschließung mit Gas, Wasser und Abwasser.

Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Den zuständigen Leitungsträgern muss der Zugang jederzeit gewährleistet sein.

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

3.5.1 Pflanzbindung

Die mit einer Pflanzbindung versehenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß der Beschreibung im Plan zu ersetzen.

P = Platanus acerifolia - Platane -

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

Zum Schutz gegen Außenlärm werden für die Außenbauteile entlang der B 28 (Hauptstraße) Maßnahmen des passiven Lärmschutzes notwendig.

Anforderungen:

$R'_{w,R} = 50$ dB bei nichttransparenten Bauteilen

$\leq 40\%$ Flächenanteil der Fenster

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

$R'_{w,R} = 35$ dB Schalldämmmaß für gewerblich genutzte Räume.

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

Stadt Blaubeuren

Stadtbauamt

Datum: 07.11.01/18.09.03

Bebauungsplan „Brunnenweg-Schulstraße-Hauptstraße-Riedweg“

Stadt Blaubeuren, Stadtteil Gerhausen, Alb-Donau-Kreis

Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform

Das Hauptdach ist als symmetrisches Satteldach auszubilden.

Für untergeordnete, eingeschossige Bauteile sowie Garagen und Nebengebäude sind auch flacher geneigte Dächer, bzw. begrünte Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

Dachneigung

- siehe Planeintrag -

Dachdeckungsmaterial

Für die Hauptdächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind unterhalb der Brüstung des 1.OG's anzuordnen.

Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Für jeden Betrieb ist nur eine Werbeanlage und zusätzlich 1 Stechschild zulässig. 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.

3. Einfriedigung (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind Mauern nicht zulässig.

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

4.1 Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweis:

Das gesamte Gebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietszone II A. Die entsprechenden Aussagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Stadt Blaubeuren
Stadtbauamt
Datum: 07.11.01/18.09.03