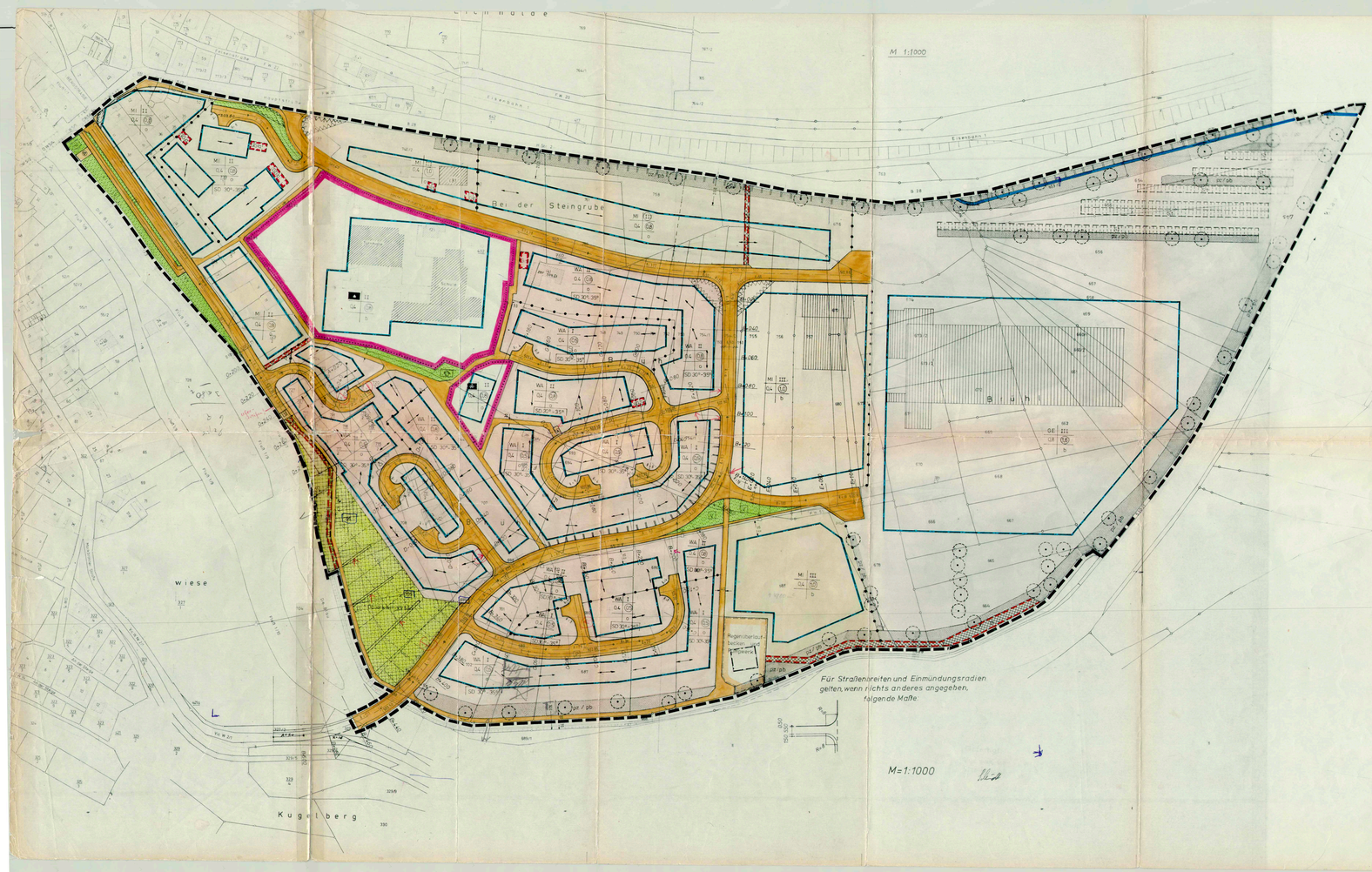

ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- Schule, Kindergarten — Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 28BauG)
- Grünanlage bzw. Grünanlage-Spielfläche — Grünfläche (§9(1) 15 BBauG)
- Bauverbotszone
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 (2) 3 BBauG)
- St — Stellplätze (§9 (1) 4 BBauG)
- Ggs — Gemeinschaftsgaragen
- Gst — Gemeinschaftsstellplätze — (§9 (1) 22 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn
- Öffentlich Parkfläche — Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Zufahrtsverbot
- Versorgungsfläche (Umformerstation) (§ 9 (1) 12 BBauG)
- Regenrückhaltebecken und Pumpstation (§ 9 (1) 12 und 16 BBauG)
- Sichtfläche (von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten) (§ 9 (1) 10 BBauG)
- Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a und b BBauG)
- Leitungsrecht zug. der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BBauG)
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (5) Bau NVO)
- Baugrenze (§ 23 Bau NVO)
- Gebäudestellung (Firstrichtung) (§ 9 (1) 2 BBauG (siehe auch nachrichtlich))

Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BBauG)

- öffentliches Gewässer

Maß der baulichen Nutzung

Beispiele für den Eintrag im Nutzungskreuz:

- GH — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) Bau NVO i. V. mit § 2 LBO)
- GRZ — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 Bau NVO)
- GFZ — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 Bau NVO)

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Flächenart der Nutzungsschablone | Bauweise | Dachform | Dachneigung

Bauweise

- o — offene Bauweise (§ 22 (2) Bau NVO)
- a — besondere abweichende Bauweise (§ 22 (4) Bau NVO)

Dachformen

- SD — Satteldach (mit Angabe der Dachneigung)

Festsetzungen der Liegenschaftskataster

TEXTTEIL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten neben den Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung:
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 Bau NVO sind gemäß § 1 (4) Bau NVO nicht zugelassen.
MI = Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
GE = Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO)
Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 sind gemäß § 1 (6) allgemein zulässig.

1.2 Bauweise

a = offene Bauweise (§ 22 (2) Bau NVO)
b = abweichende Bauweise (§ 22 (4) Bau NVO)
Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise nur ab, indem die Gebäudelänge nicht begrenzt ist.

1.3 Flächen der Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)
Festsetzungen zur maßgebenden Grundstücksfläche

Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 (3) Bau NVO können die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Garagen), die außerhalb des Baugrundstückes liegen, hinzugerechnet werden. (§ 21a (2) Bau NVO).

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der Hauptgebäude oder unmittelbar angebaut und jeweils nur für ein Hauptgebäude zugelassen zulässig. Garagen sind in Untergeschossen nicht zulässig. Garagen bzw. Garagengeschosse in Vollgeschossen sind auf die Geschoßfläche (§ 20 Bau NVO) nicht anzurechnen (§ 21 a (1 und 4 Bau NVO).

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO sowie Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.6 Böschungen

Die Böschungen sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer rechtwinkligen Entfernung von 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen festgesetzt (§ 9 (1) 26 BBauG). Die Neigung der Böschung beträgt dem Gefälle.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a u. b BBauG)

Die mit grün gekennzeichneten Flächen sind als Erhaltungspflanzung mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.
Der Grünplan gilt für die Bepflanzung eine generelle Richtlinie.

1.8 Versiegelte Flächen (§ 9 (1) 11 BBau G)

Die Befestigung der Verkehrsflächen sowie die hierzu angegebenen Maße sind Richtlinien, von denen bei der Straßenplanung in geringem Umfang abgewichen werden darf.

1.9 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen müssen von jeder sichtbehinderenden Bebauung, Bewitzung, Bepflanzung und Einfriedigung von mehr als 0,8 m Höhe über der Fahrbahn freigehalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

örtliche Bauvorschriften nach § 111 LBO:

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 0,6 m über Straßenhöhe der Zufahrtsstraße an der Stelle der Straße, die in der Gebäudemitte ausgeführt oder geplant ist, liegen. Abweichungen von dieser Höhenfestlegung sind nur im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung zulässig.

2.2 Dachgestaltung

In Baugebietsteilen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, dürfen die Dächer keine Dachaufbauten besitzen. Dachneigung sind nur als maximal 30,0 m Höhe zulässig. Die Dachneigung beträgt 30° - 35°.

Beschränkungen

Ir = mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Kennzeichnung

Die Entwässerung des Baugebietes durch das Trennsystem (Mischsystem) erlaubt nicht überall eine Entwässerung des Untergeschosses. Für die Abwasserentsorgung der Untergeschosse ist daher eine bauseitige Hebeanlage vorzusehen.

Landkreis: Ulm
Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan

im Planbereich Brühl II

2.93.00 (93)

Genehmigt! Ulm, den 24. Mai 1979 Landratsamt:

Maßstab 1/1000

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Gestaltungs- und Grünplan

Gefertigt: 27.11.78/12.79
Stuttgart, den 7.2.1979

freie architekten
kerler-amsoldor-braun
7012 Fellbach, Warmbronnstraße 67

Dipl.-Ing. ALFRED KERLER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Mitglied der Architektenkammer Baden-Württemberg
Dipl.-Ing. ALFRED KERLER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Mitglied der Architektenkammer Baden-Württemberg
7 STUTTGART 1, Reinsburgstraße 28
Telefon 23 44 68

Planliche Verfahrensvermerke der Aufstellung im Auftrag der Stadt Blaubeuren vom:

- Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 (6) BBauG vom 31.7.1978 bis 1.9.1978
- Auslegung gemäß § 2 (6) BBauG vom 25.11.1978 bis 22.12.1978
- Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG und § 111 LBO vom Gemeinderat beschlossen am 12.1.1979
- Genehmigung gemäß § 11 BBauG und § 111 LBO vom Landratsamt mit Erlaß vom 4.8.1978
- Ortsübliche Bekanntmachung des Inkrafttreten der Stadt Blaubeuren am 18.5.79
- Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom ..... bis .....
- In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 18.5.79

Diese Satzung mit Begründung und der Gemeinderatsbeschluß zum Bebauungsplan wurde ausgefertigt.
Blaubeuren, den 19.9.1979
Der Bürgermeister: Scheffler, Bgm.