

1 Rechtsgrundlagen :

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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)

die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)

2 Bebauungsplanänderung

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

3 Textliche Festsetzungen :

31 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

311 Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maßangabe in Metern

312 Art der baulichen Nutzung

3121 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsläden sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind ebenfalls nicht zugelassen.

313 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

3131 GFZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) entsprechend Planeintrag

3132 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) entsprechend Planeintrag

3133 maximale Gebäudehöhe entsprechend Planeintrag

314 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

abweichende Bauweise = offen, nur Hausgruppen zulässig

Gebäudelänge über 50 m zulässig

315 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Dachfirste sind entsprechend Planeintrag auszurichten.

Über Zwischenbauten kann ein Flachdach zugelassen werden.

316 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Fertighöhe der Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt. Die Erdgeschosfußbodenhöhe darf maximal +/- 30 cm über diesem Bezugspunkt liegen.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den bandierten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf der mit WA gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

318 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Wohnstraße ohne Trennung der Verkehrsarten

Verkehrsgrün

319 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu führen.

3110 Regelung des Grundwasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Kellergeschosse sind als wasserdichte Wanne auszubilden. Drainagen mit Kanalschluß sind unzulässig (s. Hinweis 4.5)

3111 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Bandierung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW festgesetzt.

Auf den Flächen sind Baumanplantzungen unzulässig.

3112 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

31121 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

31122 Das festgesetzte Pflanzgebot "Hecke" ist mit standortgemäßen Laubgehölzen zu bepflanzen.

31123 Die festgesetzten Pflanzgebote Einzelbaum sind mit Winterlinden (Tilia cordata) zu bepflanzen.

32 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

321 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3211 Dachform und Dachneigung laut Planbeschriftung

SD = Symmetrisches Dach. Über untergeordneten Bauteilen und Garagen ist eine abweichende Dachform zulässig.

3212 Dachendeckung

Gegleite Dächer sind mit Ziegel oder Betondachsteinen in naturrotem Farbton auszuführen. Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 6° sind zu begrünen.

322 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet und dort nur bei der Nutzung "Bürogebäude" zulässig. Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellen Farben, wechsellernem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

323 Garagenvorplätze und Stellplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Garagenvorplätze und Pkw-Stellplätze dürfen nicht mit Blumen oder geschlossenen Betonflächen befestigt werden.

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

Einfriedungen als Mauern sind unzulässig.

325 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Terrestrische Rundfunk- und Fernsehantennen sind nicht zulässig, sofern an ein Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

326 Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohnung 15 Stellplätze herzustellen.

4 Hinweise :

4.1 Füllschema der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Gebäudehöhe (GH)
Mischgebiet (MI)	Geschosflächenzahl
Grundflächenzahl	Dachform/ Dachneigung
Bauweise	

4.2 bestehende Flurstücksgrenzen

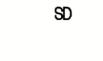
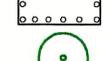
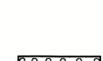
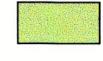
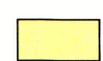
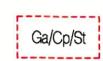
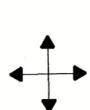
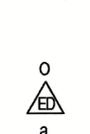
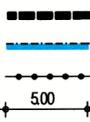
1099/3

4.3 Flurstücksnummer

4.4 Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

4.5 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel kann bei Hochwasser im Baugebiet über die Sohle der Kellergeschosse ansteigen (höchster dokumentierter Grundwasser-Spiegel im Baugebiet = NN 502,10). Die Hochwasserergebnisse können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.



Stadt Blaubeuren
Blaubeuren – Gerhausen
Bebauungsplan
"Steingrubenstraße-Reiherweg-Fischerweg – östlicher Teil"

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am : 12. Oktober 1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am : 22. Oktober 1999
durch Nachrichtenblatt "Blauwälder" Nr. :
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am :
von - bis :
Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat am : 12. Oktober 1999
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB
wurde bekannt gemacht am : 22. Oktober 1999
jeweils einschließlich vom : 02. November 1999
bis : 03. Dezember 1999
Auslegung ortsüblich bekannt gegeben am : 22. Oktober 1999
durch Nachrichtenblatt "Blauwälder" Nr. :
Satzungsbeschluss gem. § 11 BauGB durch Gemeinderat am : 15. Februar 2000
Ausgefertigt :
Bürgermeisteramt Blaubeuren, den 15. Februar 2000
Bürgermeister Hiller

Maßstab 1 : 500

Architekten SGP
89073 Ulm 15.02.2000 B