

Stadt Blaubeuren
Bebauungsplan
„Schwanenweg-Steingrubenstraße-Fischerweg“

Textliche Festsetzungen

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 15.12.1997 (BGBl.I.S. 2902) und durch Gesetz 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. 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)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

3.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

3.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, 18 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

3.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. +/- 0,30 m über der Fertighöhe der Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt liegen.

3.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

3.4.1 Es sind Einzel und Doppelhäuser zulässig

- siehe Planeintrag –

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.6 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Dachfirste sind entsprechend Planeintrag auszurichten.

3.7 Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Kellergeschosse sind als wasserdichte Wanne auszubilden.
Drainagen mit Kanalanschluss sind unzulässig.

3.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9(1) Nr. 14 BauGB)

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagwasser soll auf dem Grundstück versickert, oder-sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist-, durch ortsnahe Einleitung in ein öffentliches Gewässer beseitigt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform

- siehe Planeintrag –

Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszubilden. Über untergeordneten Bauteilen und Garagen ist eine abweichende Dachform zulässig.

1.2 Dachneigung

- siehe Planeintrag -

1.3 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit Ziegel oder Betondachsteinen in naturrotem Farbton auszuführen.

Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 6° sind zu begrünen.

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

Garagenvorplätze, Carports und Stellplätze dürfen nicht mit geschlossenen Belägen, wie Bitumen oder Beton, befestigt werden.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen als Mauern sind unzulässig.

4. 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.

5. Hinweis:

Der Grundwasserspiegel kann bei Hochwasser im Baugebiet über die Sohle der Kellergeschosse ansteigen (höchster dokumentierter Grundwasserspiegel im Baugebiet = NN 502,48)

Die Hochwassermessergebnisse können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Aufgestellt: 31.07.03 / 09.12.03
Stadtbauamt