

## Stadt Blaubeuren / Gemarkung Beiningen

### Bebauungsplan „Öschäcker - Süd“

#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- **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 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)

##### 2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan „Öschäcker III“, genehmigt am 14.07.1978, sowie Teilbereiche des Bebauungsplanes „Öschäcker II“ genehmigt am 08.10.1970

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

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

##### **3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

##### **3.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Es sind die gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Hiervon ausgenommen sind gem. § 1 (5) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Die gemäß § 1 (6) BauNVO im Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

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

##### **3.2.1 Grundflächenzahl GRZ ( §§ 16, 19 BauNVO )**

Lt. Planeintrag als Höchstgrenze

##### **3.2.2 Geschossflächenzahl GFZ ( §§ 16, 20 BauNVO )**

Lt. Planeintrag als Höchstgrenze

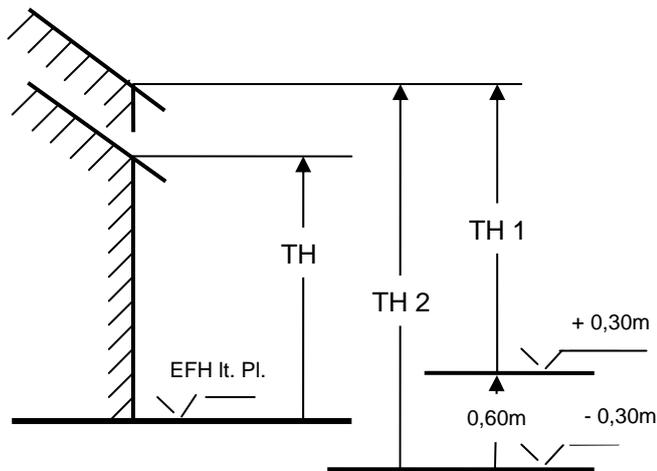
##### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ( §§ 16, 20 BauNVO )**

Lt. Planeintrag als Höchstgrenze

##### **3.2.4 Höhe der baulichen Anlage ( §§ 16, 18 BauNVO )**

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante des Dachfirstes.

Wird der im Bebauungsplan zulässige Spielraum von bis zu +/- 0,30 m bei der Erdgeschossfußbodenhöhe nicht ausgenutzt, so kann diese Differenz bis zur rechnerisch maximal möglichen Traufhöhe TH 2 (= festgesetzte EFH nach Bebauungsplan +/- 0,30 m + 3,95) der zulässigen Traufhöhe über EFH zugeschlagen werden.



TH = TH 1 = Normhöhe 3,95 m

TH 2 = TH + 0,60 m = rechnerisch maximal möglichen Traufhöhe 4,55 m

Die Gebäudehöhen (gemessen von der geplanten EFH bis OK First) werden TH auf 9,00 m begrenzt.

### 3.2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen ( § 9 (3) BauGB )

Sofern im Plan keine EFH eingetragen ist wird die Höhe des im Plan gekennzeichneten Grenzpunktes + 0,20 m als EFH festgelegt.

Abweichungen bis zu +/- 0,30 m sind zulässig.

Als EFH gilt die Fertigfußbodenhöhe.

### 3.3 Bauweise ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB )

Offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO )

ED = Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (2) u. (3) BauNVO )

- laut Planeintrag

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 3.6 Ver- und Entsorgungsflächen ( § 9 (1) Nr. 13 BauGB )

Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

gefertigt: 22.05.07 / 18.09.07  
Stadtbauamt Blaubeuren

## **Stadt Blaubeuren / Gemarkung Beiningen**

### **Bebauungsplan „Öschäcker - Süd“**

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

##### **1. Dachgestaltung ( § 74 (1) Nr. 1 LBO )**

###### **1.1 Dachform / Dachneigung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Darüber hinaus sind Walmdächer und nach außen geneigte, versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz am First darf max. 1,2 m (gemessen jeweils ab Sparrenoberkante) betragen.

Dachneigung lt. Planeintrag .

Untergeordnete Bauteile, welche weniger als 40 v. H. der Gebäudelänge ausmachen und Garagen, Carports sowie andere Nebengebäude können davon abweichende Dachformen aufweisen.

###### **1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Dachziegel sowie Mischfarben daraus zulässig.

Flachdächer von Garagen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Freisitz o. ä. genutzt werden

##### **2. Einfriedungen ( § 74 (1) Nr. 3 LBO )**

Als Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

1. lebende Einfriedigungen (Hecke)
2. Maschendrahtzaun hinter Hecke oder
3. Holzlattenzaun

Die Zäune werden auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt und müssen zur Fahrbahn mindestens 50 cm Abstand aufweisen.

##### **3. Aufschüttungen und Abgrabungen (74 (1) Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

**4. Freileitungen ( § 74 (1) Nr. 5 LBO )**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften unter Nr.1 – Nr.5 zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

**6. Hinweis**

Sollte im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelung des §20 DSchG wird verwiesen.

gefertigt: 22.05.2007 / 18.09.07  
Stadtbauamt Blaubeuren