

## TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976, zul. geänd. am 06.07.1979  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977  
die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981  
die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972, i.d.F. vom 28.11.1983,  
zuletzt geändert am 01.04.1985

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

### Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) und § 9 (1) BBauG i.V.m. § 1 - 15 BauNVO
  - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG
    - 3.1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 (5, 6) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 3 und § 4 (3) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
    - 3.1.1.2 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)  
Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz.  
Auf der überbaubaren Fläche ist ein Vereinsheim mit 1 Vollgeschoß und einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m zulässig. Darüber hinaus sind als zweckgebundene bauliche Anlagen nur Ballfangzäune und Beleuchtungsma-  
ste (Flutlicht) zulässig.
    - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) BauNVO)
      - 3.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
siehe Planeinschrieb
      - 3.1.2.2 GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
siehe Planeinschrieb
      - 3.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)  
siehe Planeinschrieb
    - 3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
      - 3.1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
Entsprechend der Planeintragung sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Einzel-  
häuser und Doppelhäuser, Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
    - 3.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)  
Das alte und neue Gelände ist in den Baueingabep länen in sämtlichen  
Schnitten und Ansichten deutlich lesbar und auf Meereshöhe bezogen,  
darzustellen.  
Mit dem Baugesuch sind zwei Geländeschnitte einzureichen. Sie sind  
jeweils entlang des Hausgrundes der Gebäude zu führen und müssen sich  
von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenachse er-  
strecken.  
Die festgesetzten Höhenlagen der baulichen Anlagen beziehen sich bei  
TH 3,5 m auf das oberste Vollgeschoß, bei TH 6,50 m auf das unterste  
Vollgeschoss. Von ihr darf nur im Ausnahmefall abgewichen werden.  
(siehe Schemaschnitte)
    - 3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
Dachfirste und Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag  
auszurichten. Über untergeordneten Gebäudeteilen kann ein in der Rich-

- 3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)  
Dachfirste und Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten. Über untergeordneten Gebäudeteilen kann ein in der Richtung abweichendes Dach zugelassen werden.
- 3.1.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen TH werden gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut. Ist eine EFH nicht festgesetzt, so wird sie im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.
- 3.1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)  
Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür im Planteil vorgesehenen Flächen zulässig.  
Hinweis: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollten Garagen aus städtebaulichen und topographischen Gründen auf den im Planteil dargestellten Flächen erstellt werden.  
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenabschluß ist, soweit im Planteil nicht anders festgelegt, ein Stauraum von 5,0 m Tiefe anzuordnen.  
Zusätzliche private Stellplätze sind innerhalb der offenen Vorgartenflächen zulässig.  
Für die Hauptwohnungen sind 2 Stellplätze und für evtl. Einliegerwohnungen jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen ist der Garagenerlaß anzuwenden.
- 3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind so auszubauen, daß sie für eingeschränkten Fahrverkehr (Anlieger) sowie Fußgänger und Radfahrer gemeinsam gefahrlos benutzbar sind.
- 3.1.9 Gehrechte, Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)  
Die mit gr gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Anlieger belastet. Die mit lr gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Blaubeuren belastet.
- 3.1.10 Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)  
Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.
- 3.1.11 Anpflanzen von Einzelbäumen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG).  
Die festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgemäße Laubbäume auszuführen und zu erhalten. Auf den Baugrundstücken sind überwiegend Obstbäume zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Strauchhecken, mit standortgemäßen Laubbäumen durchsetzt, auszuführen. Als Nadelgehölze sind nur heimische Arten zulässig.
- 3.1.12 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)  
Alle Versorgungsleitungen, die dem Baugebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.  
Die bestehende 20 kv-Leitung wird im Zuge der Erschließung abgebaut.
- 3.1.13 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen zum Zwecke der Hundehaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 3.1.14 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)  
Bei der im Planteil umgrenzten Fläche sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 - E 84, Teil 6 vorzusehen.  
Das bewertete Schalldämmmaß von Bauteilen an tagsüber benutzten Aufenthaltsräumen an der Ostseite des Gebäudes muß mindestens betragen:
- |                    |                       |         |
|--------------------|-----------------------|---------|
| Außenwand und Dach | $R'_{w}$              | = 35 dB |
| Fenster            | $R_w$                 | = 30 dB |
| Gesamtaußenbauteil | $R'_{w \text{ res.}}$ | = 32 dB |
- Auf das Gutachten zur Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmission von den Sport- und Freizeitanlagen für das geplante Baugebiet Eichert in Blaubeuren-Beiningen vom 3.4.1987 wird hingewiesen.

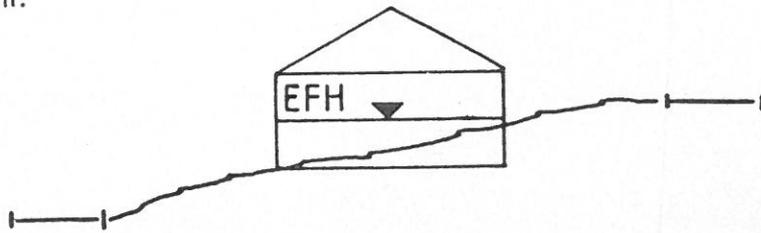
zu Baugesetzlichen in überörtlichen Bestimmungen vom 0.7.1987 wird mit-  
gewiesen.

- 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BBauG)
- 3.2.1 Gestaltung der Baukörper (§ 73 (1) LBO)
- 3.2.1.1 Materialien (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
- Die Gebäudeaußenwände sind zu mindestens 2/3 als verputzte Flächen auszuführen. Darüber hinaus sind zulässig :
- Holz
  - Sichtmauerwerk
  - Sichtbeton.
- 3.2.1.2 Glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.  
Farbgestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
- Grelle Farben sind für die Außenwandgestaltung unzulässig.  
Es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.
- 3.2.2 Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)
- 3.2.2.1 Dachform, Dachneigung  
siehe Planeinschrieb  
SD = Symmetrisches Satteldach.  
Über untergeordneten Bauteilen sind Pultdächer zulässig. Die Dachneigungen sind mit 30 - 35 ° auszuführen. Über untergeordneten Bauteilen kann eine davon abweichende Dachneigung gewählt werden. Flachdächer sind nur für die im Bebauungsplan festgesetzten Garagen nördlich der der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsflächen als erdgedeckte, begrünte Dächer zulässig.
- Garagen?
- 3.2.2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.
- 3.2.2.3 Dachüberstände  
Geneigte Dächer sind mit einem allseitigen Überstand von mindestens 20 cm bis höchstens 50 cm Tiefe auszuführen. Bei Eingangsbereichen sowie Terrassen und Balkonen kann das Höchstmaß überschritten werden.

- 3.2.2.4 Dacheindeckung  
Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Als Farbe sind naturrote bis rotbraune Materialien zulässig.
- 3.2.2.5 Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)  
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
- 3.2.3 Gestaltung der Außenanlagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
- 3.2.3.1 Einfriedungen  
Einfriedungen sind generell genehmigungspflichtig und nur wie folgt zulässig:  
gegen die öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen als Lattenzaun und beschnittene Hecke bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche. Als Hecken sind nur standortgemäße Laubgehölze zulässig.  
gegen die Nachbargrundstücke in beliebiger, ausgenommen massiv geschlossener, Form;  
Höhe und Aufbau richten sich nach dem Nachbarrecht.
- 3.2.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Pflanzen dürfen nur standortgemäße Laubgehölze verwendet werden. Befestigte Flächen, wie Garagenvorbereiche, Hauszugänge, Terrassen sind durch Platten-, Pflaster- oder Kiesbeläge auszuführen.
- 3.2.4 Garagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant und gestalterisch auf das Hauptgebäude abgestimmt werden. Garagen sind mit einem geneigten Dach zu decken, zulässig sind Sattel- oder Pultdächer.  
Auf den mit eGa (erdgedeckte Garage) festgesetzten Flächen sind Flachdächer, erdgedeckt, begrünt alternativ zulässig.
- 3.2.5 Außengestaltung Trafostation (§ 73 (1) LBO)  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Trafostation ist in ihrer Außengestaltung auf die angrenzende Garage abzustimmen und mit dem gleichen geneigten Dach zu decken.
- 3.2.6 Müllbehälterstandplätze (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)  
Die Anordnung der Müllbehälterstandplätze ist in die bauliche Gestaltung bzw. die Gestaltung der unbebauten Flächen zu integrieren. Sie sind gegen Einsicht vom öffentlichen Raum abzuschirmen und im Baugesuch darzustellen.
- 3.2.7 Anlagen zur Energiegewinnung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)  
Anlagen zur Energiegewinnung wie Absorber- und Kollektorflächen müssen sich in die Gestaltung der baulichen Anlagen einfügen. Windgeneratoren etc. sind genehmigungspflichtig.

### Schemaschnitt zu 3.1.4

Bei Traufhöhe 3,5 m:



Bei Traufhöhe 6,5 m:

