

Textteil:

1. **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466

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 1991 S. 58)

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

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

3. **Schriftliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**

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

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.

3.1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (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 (§ 20 BauNVO)**  
siehe Planeinschrieb

3.1.3 **Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**

3.1.3.1 **Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**

3.1.4 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB).**

Das alte und neue Gelände ist in den Baueingabeplänen 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 erstrecken.

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 BauGB)**

Dachfirse 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 und § 18 (1) 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 BauGB)  
Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür im Planteil ausgewiesenen 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 Garagenablaß anzuwenden.
- 3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind so auszubauen, daß sie für eingeschränkten Fahrverkehr (Anlieger) sowie Fußgänger und Radfahrer gemeinsam gefahrlos benutzbar sind.
- 3.1.9 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)  
Die mit Ir gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Blaubeuren belastet.
- 3.1.10 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)  
Alle Versorgungsleitungen, die dem Baugebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.  
Die bestehende 20 kv-Leitung wird im Zuge der Erschließung abgebaut.
- 3.1.11 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen zum Zwecke der Hundehaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)
- 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.  
Glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 3.2.1.2 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 zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsflächen, als erdgedeckte, begrünte Dächer zulässig.

### 3.2.2.2

#### Dachaufbauten und Zwerchgiebel

- Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und die Sonderformen: Dreiecksgauben (nur mit Satteldach zulässig), Gauben mit einem Segmentbogendach, Schleppgauben, Zwerchgiebel.
- Die giebelständigen Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben, müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten. Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 ° aufweisen.
- Giebelständige Gauben, einschließlich der Dreiecksgauben und der Gauben mit Segmentbogendach, sind in einer Breite bis max. 1,50 m zulässig.  
Bei der Ausführung von nur einer Dreiecksgaube je Dachfläche kann die Breite dieser Einzelgaube max. bis ein Viertel der Gebäudelänge betragen. Im übrigen müssen die sonstigen Vorschriften dieser Satzung eingehalten werden.  
Die Einzelbreite einer Schleppgaube darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Zwerchgiebel darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist mit den Gauben und dem Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Zwischenabstände von 1,50 m können bei Dreiecksgauben unterschritten werden.
- Die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Der Anschnitt, bzw. die Firstlinie des Gaubendaches oder des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Schleppgauben sind nur mit senkrechten Seitenwänden zulässig.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken. Das Zwerchgiebeldach ist mit demselben Material und derselben Farbe des Hauptdaches einzudecken.
- Die Wangen und Stirnflächen sollten verputzt werden. Sie können auch mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material (z. B. Kupfer) verkleidet werden.

### 3.2.2.3

#### Dacheinschnitte (§ 73 (1) LBO)

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.

### 3.2.2.4

#### 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.

### 3.2.2.5

#### Dacheindeckung (§ 73 (1) Nr1 LBO)

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Als Farbe sind naturrote bis rotbraune Materialien zulässig.

### 3.2.2.6

#### Antennen (§ 73 (1) Nr.3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

### 3.2.3 Gestaltung der Außenanlagen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

#### 3.2.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind generell genehmigungspflichtig und nur wie folgt zulässig:

gegen die öffentliche Verkehrsfläche 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 (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es dürfen nur standortgemäße, heimische Laubgehölze gepflanzt werden. Befestigte Flächen, wie Garagenvorbereiche, Hauszugänge, Terrassen sind als 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.

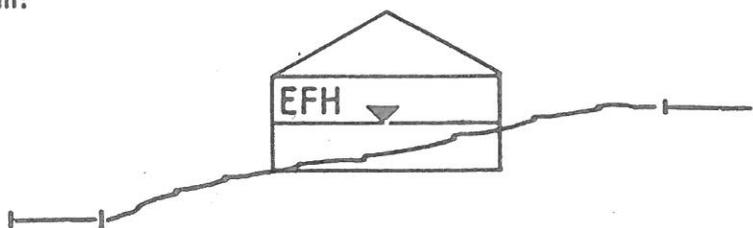
Auf dem mit eGa (erdgedeckte Garage) festgesetzten Flächen sind alternativ erdgedeckte und begrünte Flachdächer zulässig.

#### 3.2.5 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:

