

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Hochbergweg 11, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Alb-Donau-Kreis  
Stadt Blaubeuren  
Gemarkung Beiningen

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan "Eichert II"

Bebauungsplanentwurf  
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 6):

Heidenheim, den 16.06.1997 / 30.09.1997

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Hochbergweg 11  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 45011  
Telefax (07321) 45013

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),  
zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617)

Maßnahmengesetz zum Baugesetz-  
buch (BauGB-MaßnahmenG),

in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

Alb- Donau-Kreis  
Stadt Blaubeuren  
Gemarkung Beiningen

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "EICHERT II"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die seitherigen Bebauungspläne.

### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 2,3 und 4 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 1 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### 2. Grund- und Geschößflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

#### 3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Hinweis: Bei der Festsetzung  $Z = \max. II$  (Hinweis I + ID) im "WA" befindet sich das zweite zulässige Vollgeschöß im Dachraum.

#### 4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

#### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb, Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden Ausbau und werden gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche, Versickerungs- und Rückhaltefläche sowie Grünfläche.

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen darf nicht über Sickerschächte in den Untergrund eingeleitet werden, sondern muß über begrünte Erdmulden (Regenwasserrückhaltungen) zur Versickerung gebracht werden.

Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser aus den Regenwasserrückhaltungen (vgl. Ziffer II.6) sind offene Entwässerungsmulden herzustellen. Die Entwässerungsmulden können bei Querung mit Grundstückszufahrten verdolt werden (vgl. Ziffer I.9).

9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (LrO) zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser (Entwässerungsmulden) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Oberlieger zu belasten (vgl. Ziffer I.8).

Die Flächen sind so herzustellen und zu unterhalten, daß der Wasserabfluß dauerhaft möglich ist.

## 10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

„pfg 1“: Anzupflanzen sind hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

Acer platanoides "Globosum" (Kugelhorn), Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" (Kugelakazie), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia var. edulis (Eßbare Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Acer campestre (Feldhorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer pseudoplatanus (Berghorn).

„pfg 2“: Pro Baugrundstück sind zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

„pfg 3“: Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind folgende Arten:

Acer pseudoplatanus (Berghorn), Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie) Fraxinus excelsior (Esche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia var. edulis (Eßbare Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Acer campestre (Feldhorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Eiche).

## 11. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

12. Höhenlage der baulichen Anlage  
(§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung zu ändern.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sohlhöhen der Entwässerungsmulden sind einzuhalten.

13. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind  
(§ 9 (5) 1 BauGB)

---

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Hausdrainagen und Sickerschächte sind unzulässig.

14. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt.

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe TH) darf an der Traufseite max. 3,75m betragen.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung von Dächern (Dachdeckung, Dachform und Dachneigung) (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen.

Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

Flachdächer sind auf Garagen zugelassen, wenn diese begrünt werden.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 3,0 m über der EGFH liegen.

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

Mauern zur Einfriedigung der Grundstücke sind nicht zugelassen.

### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO)

Das Gelände ist bis zur Höhe der Erschließungsstraßen und den eingetragenen Geländehöhen aufzuschütten. Die Pflicht zur Aufschüttung gilt sinngemäß auch für die dazwischen liegenden Flächen.

### 5. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend.

### 6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen und Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser aus Dachflächen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 qm Dachfläche, gedrosseltem Ablauf und einem Überlauf zur Entwässerungsmulde herzustellen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mind. 2,0 m betragen. Der Unterbau muß sickerfähig sein, die Fläche ist mit Humus abzudecken (vgl. Ziffer I.8).

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen

### III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

#### 1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Baugebiet befindet sich in der Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Stadt Blaubeuren.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonebestimmungen bzw. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zu beachten.