

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Beiningen

Bebauungsplan

„Eichert III“

Textliche Festsetzungen

Entwurf:13.07.2010 / Stand:23.11.2010

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan
Das oberste Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) und der Oberkante Dachhaut.

An Zwerchgiebeln, Schleppegauben oder ähnlichen gestalterischen Elementen darf die maximal zulässige Traufhöhe überschritten werden, wenn die Breite des Bauteiles weniger als die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes beträgt.

Gebäuderücksprünge sind möglich, wenn die Breite des Rücksprunges jeweils weniger als die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel.

Bei einer Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf das Maß der Unterschreitung auf die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe angerechnet werden.

- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 2.3.1 siehe Einschriebe im Plan
Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 2.4.1 Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.
- 2.4.2 Überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
- 2.4.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 2.5.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Lr) sind durch Leitungsrechte zugunsten der Ableitung des Niederschlagswassers der Oberlieger belastet. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
- 2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.6.1 Die im Plan eingetragene maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung um maximal 0,50 m ist zulässig.
- 2.7 Regelung des Grundwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- 2.7.1 Drainagen dürfen nicht am Kanalnetz angeschlossen werden.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.8.2 Private Grundstückszufahrten

Die im Plan eingetragenen öffentlichen Entwässerungsgräben und Stellplätze dürfen für das Anlegen von Grundstückszufahrten, auf einer Breite von maximal 6,0 m pro Baugrundstück, unterbrochen werden.

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

2.9.1 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offene Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück einzuleiten.

Versickerungsmulden sind wie folgt anzulegen und zu dimensionieren:

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Es ist ein Volumen von mindestens 2.5 m³/100 m² Hof-/Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 8 m²/100 m² Hof-/Dachfläche bereitzustellen. An den Mulden sind Notüberläufe vorzusehen, welche an den öffentlichen Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraße angeschlossen werden müssen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig.

2.9.2 Von den Festsetzungen 2.9.1 sind die Bauplätze 11 - 15 ausgenommen.

2.9.3 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers der Straßen und Wege.

Das Niederschlagswasser der Straßen- und Wegeflächen ist in die offenen, straßenbegleitenden Versickerungsmulden einzuleiten und zu versickern.

2.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.10.1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume bzw. Sträucher entsprechend pfg 1 – pfg 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der eingetragenen Bäume kann verschoben werden.

2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Ortsrandeingrünung

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind entsprechend der Verteilung von Grasflächen und Gehölzflächen bzw. Einzelbaumstandorten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Einzelbäume ist gemäß Planeintrag, der Stäucher gemäß Artenliste (s. Tab. 1) auszuführen.

Tab. 1: Gehölzartenliste Ortsrandeingrünung.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	alle geeigneten Obstsorten inkl. Walnuss und Speierling	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
Straucharten			
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Ribes nigrum</i>	Obstwildling Johannisbeere
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	<i>Ribes uva-crispa</i>	Obstwildling Stachelbeere

2.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Straßenraumbepflanzung

Die im Plan dargestellten Einzelstandorte im Straßenraum und an den Parkplätzen sind mit Baumarten (Sol, 3xv mB, ew, STU 16-18 cm, Dreibockverankerung) der folgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Tab. 2: Gehölzartenliste Straßenbäume. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumartenauswahl Straßenraum und Parkplätz			
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn schmalkronig	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Acer platanoides 'Columnare' Typ 3	Spitzahorn schmalkronig	Prunus sargentii 'Rancho'	Scharlachkirsche (nicht fruchtend)
Baumartenauswahl dominante Straßenbäume			
Fraxinus excelsior 'At- las'	Esche - breitkronig	Acer platanoides 'Allershhausen' *	Spitzahorn

2.11.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3) – Baumpflanzungen Versickerungsmulden

Die im Plan dargestellten Einzelstandorte im Straßenraum und an den Parkplätzen sind mit Baumarten (Sol, 3xv mB, ew, STU 16-18 cm, Dreibockverankerung) der folgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumartenauswahl Straßenraum und Parkplätz			
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche

2.11.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4) – Flächenpflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück unter 600 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Ab 600 m² Grundstücksgröße sind mindestens zwei großkronige Laub- oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Beim Bau von Flachdachgaragen ist eine Dachbegrünung vorzunehmen, die von Extensivbegrünungen mit 5 cm Substratauflage bis zu Intensivbegrünungen mit Bäumen und Sträuchern erfolgen darf.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

3.3 Grundwasserschutz

3.3.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Blaubeuren-Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.

3.4 Lärmschutz

3.4.1 Die von den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen ausgehenden Lärmemissionen sind laut beiliegendem Lärmschutzgutachten innerhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte. Verbleibende Störungen werden durch das Schließen der Fenster ausreichend gemindert. Aufgrund des zeitlich begrenzten Spielbetriebes kann durch Stoßlüftung eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleistet werden.

Gefertigt:

Ulm, den 13.07. / 23.11.2010



WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Blaubeuren, den 13.07. / 23.11.2010

Bürgermeisteramt Blaubeuren
Seibold, Bürgermeister