

Textteil zum Bebauungsplan "Am Pfarrgarten - 1. Änderung"

1. Rechtsgrundlage

- Es gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und Anlage
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßn)

2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Der Bebauungsplan "Am Pfarrgarten" vom 10.09.1993 wird durch Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Pfarrgarten - 1. Änderung" aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt.

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

3.1.1.1 MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
Nach §1 (5) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig

3.1.1.2 Flächen für Gemeinbedarf (§9(1) Nr.5 BauGB)
siehe Planeintrag

3.1.1.3 Flächen für Sport- und Spielanlagen
siehe Planeintrag

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16,19 BauNVO)
laut Planeintrag als Höchstgrenze

3.1.2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
laut Planeintrag als Höchstgrenze

3.1.2.3 Baumasse BM (§16,20 BauNVO)
laut Planeintrag als Höchstgrenze

- 3.1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
laut Planeintrag
- 3.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.1.3.1 o = offene Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich
- 3.1.4 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Firstichtung laut Planeintrag
- 3.1.5 Höhe der baulichen Anlage (§16(2) BauNVO)
EFH = verbindliche Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü.NN
- 3.1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
Die Stellplätze sind mit wassergebundenen Belägen, z. B: Schotterrasen, herzustellen.
- 3.1.7 Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)
Dem Nutzungszweck dienende Flutlichtanlagen sind für sämtliche Spielfelder zulässig.
- 3.1.8 Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung der angrenzenden Flächen. Sie sind für die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer, als Not- und Rettungszufahrt, sowie für den Anliefer- und Bewirtschaftungsverkehr auszubauen.
- 3.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung (§9(1) Nr.12 u.14 BauGB)
Flächen für Trafostation laut Planeintrag
Stellplatz für Wertstoffcontainer laut Planeintrag
- 3.1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)Nr.25a,b BauGB)
Pflanzgebot Einzelbaum (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die Einzelbaumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
z. B. Feldahorn - acer campestre
Hainbuche - carpinus betulus
Sommerlinde - tilia platyphyllos
- Pflanzgebot Sträucher (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- | | |
|------------|------------------|
| Hasel | corylus avellana |
| Weinrose | rosa rubiginosa |
| Hartriegel | comus sanguinea |
| Schlehe | prunus spinosa |
- Pflanzbindung §9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.1.11 Landwirtschaftliche Flächen (§9(1)Nr.18 u.(6)BauGB)
laut Planeintrag

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO

3.2.1.1 Dachform

Zugelassen sind symetrische Satteldächer. Über Nebengebäude sind auch Pultdächer zugelassen, soweit diese an ein Hauptgebäude angebaut sind. Für das Schulgebäude und deren Nebenanlagen sind auch Pultdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile der Mehrzweckhalle sind auch Flachdächer zulässig.

3.2.1.2 Dachneigung

für SD siehe Planeintrag
für PD 15° - 20°

3.2.1.3 Dachüberstände

Die Dächer sind trauf- und giebelständig mit einem Überstand auszuführen.
Traufe 50 cm - 70 cm
Ortgang 30 cm - 50 cm

3.2.1.4 Dachdeckungsmaterial

Für geneigte Dächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

3.2.2 Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Mülltonnenbehälter sind, soweit sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem Sichtschutz zum öffentlichen Raum zu versehen und mit Rankbepflanzungen oder Hecken einzugrünen.

3.2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Einfriedigung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind zulässig:

- Hecken mit standortgerechten Gehölzen
- innerhalb eines mehrreihigen Heckenstreifens verlaufender Maschendraht
- Holzzäune
- Nutzungsbedingte Einzäunungen wie Ballfangzäune und Ballrollfänger sind aus Maschendraht zulässig. Sie dürfen nicht als Werbefläche genutzt werden.

3.2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind unterhalb der Traufhöhe anzuordnen. Für jeden Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

An den Sportplätzen ist Bandenwerbung zulässig

3.2.5 Antennen (§ 74 (1) Nr.4 LBO)

Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

3.2.6 Leitungsführung (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

Sämtliche Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stadt Bläubeuren

Stadtbauamt

Dat. 24.09.97

geä. 17.02.98