

# **Stadt Blaubeuren**

## **Ortsteil Asch**

**Bebauungsplan "Kolberweg"**

### **Textliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften**

Bearbeitung:

Wick + Partner  
Stadtplaner SRL  
Architekten BDA, dwb  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart

**Stand 27.03.2002**

## 1. **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl., I., S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I S.2013)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung 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).

### **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

## 2. **Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## 3. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)  
- laut Planeintrag -

- 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 (3) Nr. 5 (Tankstellen) wird gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

- 3.1.2 Dorfgebiet - MD (§ 5 BauNVO)

Die allgemein zulässige Nutzung nach § 5 (2) Nr. 9 (Tankstellen) wird gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 (3) (Vergnügungsstätten) wird gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

- 3.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

3.3.1 Größe der Grundfläche GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

3.3.2 Größe der Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

3.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 (1) BauNVO und § 2 (6) LBO)

- laut Planeintrag -

3.3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) werden gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante Dachfirst/Gebäude.

Laut Planeintrag gilt folgende Höhenbegrenzung HB:

WH = 3,95m

GH = 9,50m

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

Bei Gebäuderücksprüngen ist eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig, wenn die Breite der Rücksprünge jeweils weniger als die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

3.3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen im Plangebiet richtet sich nach der angegebenen EFH laut Planeintrag.

Ist die EFH nicht in der Planzeichnung durch Eintrag definiert, ist sie identisch mit der Höhe der zur Erschließung dienenden Straße gemessen senkrecht in der Mitte der Außenwandfläche, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist.

Abweichungen um bis zu +/- 0,30m von der angegebenen bzw. ermittelten EFH sind zulässig.

Die Höhenlage der unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen M1 mit Versickerungsflächen angrenzenden Grundstücke wird durch Planeintrag festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragene Mindesthöhe darf auf dem gesamten Grundstück nicht unterschritten werden. Ist keine Mindesthöhe durch Eintrag definiert, so sind keine Mindesthöhen einzuhalten.

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

Die Untergeschosse der Gebäude, deren Grundstücke unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen M1 mit Versickerungsflächen angrenzen und die Höhenlage der Grundstücksflächen durch Planeintrag festgesetzt ist, sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Hausdrainagen und Sickerschächte sind unzulässig.

3.4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

3.4.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Zulässigkeit siehe Planeintrag:

- o = zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen

3.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

- laut Planeintrag -

3.5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

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

3.6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

Eine Überfahrbarkeit der im Plan festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün ist zum Anschluss der Privatgrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche je Baugrundstück in einem Bereich von 7,0m zulässig, sofern diese in der Planzeichnung nicht als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet sind.

3.7. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

- 3.8. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche parallel zur Landesstraße ist von Bebauung freizuhalten.

Die gekennzeichneten Sichtfelder im Einmündungsbereich in die Landesstraße sind von Sichthindernissen aller Art ab 0,8m über Oberkante Fahrbahn freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

- 3.9. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Für die Elektrizitätsversorgung des Plangebiets ist auf der gekennzeichneten Fläche das Errichten einer Kleinumspannstation zulässig.

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Nahwärmeversorgung ist das Errichten der dafür benötigten Anlage zulässig.

- 3.10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen zugunsten des zuständigen Berechtigten dienen der Zuleitung des Oberflächenwassers in die Retentionsmulden.

- 3.11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- siehe Planeintrag -

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

Die mit M 1 in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen sind zu mind. 25% Überdeckung mit Sträuchern und standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrige Fläche ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche mit dem Entwicklungsziel einer Magerwiese anzulegen.

Innerhalb der mit M<sub>1</sub> gekennzeichneten Flächen sind zudem Anlagen zur einer oberflächigen Ableitung und Versickerung von unbelastetem Regenwasser in einer naturnahen Form anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die genauen Standorte der beiden Versickerungsflächen im Plangebiet werden durch ein gesondert angefertigtes Bodengutachten definiert und verortet.

Innerhalb der mit M<sub>1</sub> gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie für Einrichtungen für das Kinderspiel zulässig.

- 3.13. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den festgesetzten Stellen sind bei Neupflanzungen standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume und Sträucher zu verwenden und damit Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) zu verwenden. Eine Orientierung gibt die der Begründung beiliegende Artenliste.

### 3.13.1 Einzelpflanzgebote

Innerhalb des Einzelpflanzgebots sind zur freiraumplanerischen Fassung der Straßenräume mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können zur Anpassung an die detaillierte Erschließungsplanung um bis zu 5,00m verschoben werden.

### 3.13.2 Flächiges Pflanzgebot zur Randeingrünung (PfG 1)

Innerhalb des PfG 1 sind zur Einbindung des Plangebietes zum angrenzenden Landschaftsraum flächige Strauch- und Gehölzpflanzungen als dicht wachsender Sichtschutz zu entwickeln. Je Baugrundstück hat die Bepflanzung mindestens zwei standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu enthalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 3.13.3 Pflanzgebot für Vegetationsflächen im privaten Grundstücksbereich

Auf jedem Baugrundstück < 450qm ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, bei Grundstücksgrößen > 450qm sind mindestens zwei Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.  
Auf dieses Pflanzgebot wird die über das PfG 1 zu realisierende Pflanzung zur Randeingrünung angerechnet.

### 3.14. Pflanzbindung/Erhaltung für Gehölze (§ 9 (1) 25b BauGB)

Durch Pflanzbindung festgesetzte Gehölze und Gehölzflächen sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

### 3.15. Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### 3.16. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) und 9 (1a) BauGB

Die unter dem Abschnitt 3.12. und 3.13. getroffenen Festsetzungen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

##### 4.1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

###### 4.1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

###### 4.1.2 Dachform/Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer (SD) auszuführen.

Laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung D:

SD = 35° - 45°

Bei Garagen und Carports sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

##### 4.2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

##### 4.3. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

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

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

Mauern sind als Einfriedigungen unzulässig.  
Andere tote Einfriedigungen sind zum öffentlichen Raum nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

##### 4.5. Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

##### 4.6. Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Garagenvorplätze und die PKW-Stellplätze dürfen nicht mit Bitumen oder geschlossenen Betonflächen befestigt werden.

##### 4.7. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

4.8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften (Ziff. 4.1 bis 4.6) zuwiderhandelt.

**5. HINWEISE**

5.1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Stadt Blaubeuren. Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Aufgestellt:  
Wick + Partner  
Stuttgart, 28.02.2001

letztmals geändert  
Stuttgart, 27.03.2002

Dipl.-Ing. Timo Schäfer