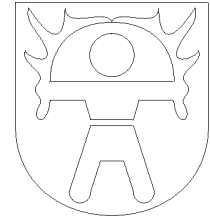


STADT: **BLAUBEUREN**
STADTTEIL: **PAPPELAU**
KREIS: **ALB-DONAU-KREIS**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

„KIRCHENÄCKER III“

Entwurf:06.03.2001/Stand:26.06.2001

1. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 19.12.2000

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

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, berichtigt 1998

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 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

Ein zweites 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.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO –nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.6.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

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

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

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

2.7.2 Private Grundstückszufahrten

Die im Plan eingetragenen öffentlichen Stellplätze (s. Zeichenerklärung Nr. 5.2) dürfen für das Anlegen von Grundstückszufahrten, auf einer Breite von maximal 6,0 m pro Baugrundstück, unterbrochen werden. Die Lage der eingetragenen Baumstandorte ist einzuhalten.

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

2.8.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke, mit Ausnahme der Grundstücke 19 + 33, ist getrennt zu fassen und, wie nachfolgend beschrieben, gesondert abzuleiten.

Baugrundstücke 1-9: Rasenmulde entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Baugrundstücke 10-13: Rasenmulde entlang der östlichen Grundstücksgrenze

Baugrundstücke:14-18 + 20-32: Regenwasserkanal im Straßenbereich

Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und zur Versickerung gebracht.

2.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot 1 (pfg1)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen dienen der Ortsrandeingrünung und sind mit einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten nach folgender Liste oder vergleichbaren Arten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Prunus avium	- Wildkirsche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

Bäume 2. Ordnung:

Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm

Carpinus betulus	- Hainbuche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Gewöhnliche Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuss
Sambucus nigra	- Holunder
Rosa canina	- Heckenrose
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball
Salix spec.	- Strauch-Weiden

2.9.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) Einzelbäume-Verkehrsrgrün

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten nach folgender Liste oder vergleichbaren Arten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

2.9.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) – Streuobstwiese

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Anzupflanzen sind Obstbäume als Hochstamm nach folgender Liste mit einem Mindestabstand von 7.5 m. Die Bäume sind dauernd zu unterhalten. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bohnapfel, Boskopp, Jakob Fischer, Brettacher, Oldenburger, Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge und ähnliche

2.9.4 Pflanzgebot 4 (pfg4)

Auf den nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen sind pro Grundstück mindestens zwei Laub- oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung

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

3.1.2 Dachform

siehe Einschriebe im Plan

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

3.1.3 Dachneigung

siehe Einschriebe im Plan

3.1.4 Garagen

Die Festsetzungen 3.1.1 bis 3.1.3 gelten auch für Garagen. Flachdächer sind auf Garagen zugelassen, wenn diese begrünt werden.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

3.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nicht zugelassen.

3.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

3.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen.

3.5 Versorgungsleitungen

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

3.6 Werbeanlagen

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

4. Hinweise

4.1 Grundwasserschutz

4.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Ringingen-Zipperäcker. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 20. März 1992 sind einzuhalten.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.