

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen

Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand-1.Änderung“

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2424),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zu-
letzt geändert
durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom
22.04.1993 (BGBl.I S.466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991.I S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBI.S. 617), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBI. S. 884)

2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungspla-
nes bisher bestehenden planungs- und bauordnungs-rechtlichen Festset-
zungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan „Südlicher Orts-
rand“, genehmigt am 30.07.1973.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

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

- 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

- 3.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO)

Lt. Planeintrag als Höchstgrenze

- 3.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO)

Lt. Planeintrag als Höchstgrenze

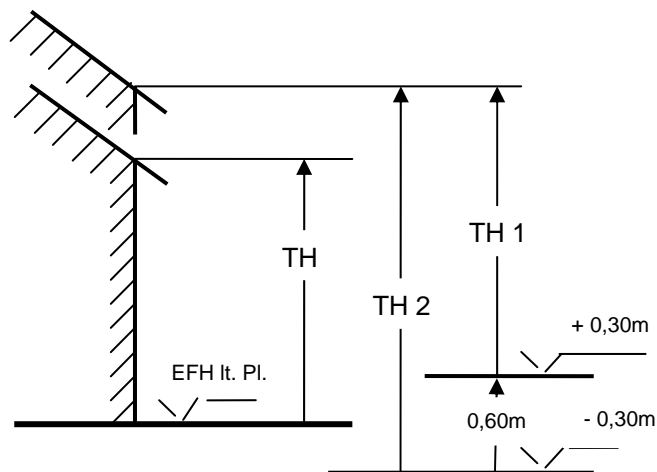
- 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)

Lt. Planeintrag

- 3.2.4 Höhe der baulichen Anlage (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante des Dachfirstes.

Wird der im Bebauungsplan zulässige Spielraum von bis zu +/- 0,30 m bei der Erdgeschossfußbodenhöhe nicht ausgenutzt, so kann diese Differenz bis zur rechnerisch maximal möglichen Traufhöhe TH 2 (= festgesetzte EFH nach Bebauungsplan +/- 0,30 m + 3,95 / 6,00 m) der zulässigen Traufhöhe über EFH zuge schlagen werden. (siehe 3.2.5)



$$\begin{aligned} \text{TH} &= \text{TH 1} && = \text{Normhöhe } 3,95 \text{ m} / 6,00 \text{ m} \\ \text{TH 2} &= \text{TH} + 0,60 \text{ m} && = \text{rechnerisch maximal möglichen Traufhöhe } 4,55 \text{ m} / 6,60 \text{ m} \end{aligned}$$

Die Gebäudehöhen (gemessen von der geplanten EFH bis OK First) werden bei TH 3,95 m auf 9,00 m und bei TH 6,00 m auf 11,00 m begrenzt.

3.2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen und der Grundstücksflächen (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der angegebenen Fertigfußbodenhöhe EFH lt. Planeintrag.

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

3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

O = zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1) u. (3) BauNVO)

- laut Planeintrag

3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Hinweis:

5.1 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Zone III B. Zur Nutzung von Niederschlagwasser als Brauchwasser ist eine Teilbefreiung von der Satzung beim Wasserversorger zu beantragen.

gefertigt: 06.03.2007 / 03.07.2007
Stadtbauamt Blaubeuren

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen

Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand-1.Änderung“

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen. Darüber hinaus sind Walmdächer und nach außen geneigte, versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz am First darf max. 1,2 m (gemessen jeweils ab Sparrenoberkante) betragen.

Dachneigung lt. Planeintrag.

Untergeordnete Bauteile, welche weniger als 40 v. H. der Gebäudelänge ausmachen und Garagen, Carports sowie andere Nebengebäude können davon abweichende Dachformen aufweisen.

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Dachziegel sowie Mischfarben daraus zulässig.

Flachdächer von Garagen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Freisitz o. ä. genutzt werden

2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

1. lebende Einfriedigungen (Hecke)
2. Maschendrahtzaun hinter Hecke oder
3. Holzlattenzaun

Die Zäune werden auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt und müssen zur Fahrbahn mindestens 50 cm Abstand aufweisen.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für diese zulässig und sind – sofern am Gebäude angebracht – unterhalb der Traufe anzuordnen.

Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit grellen Farben bzw. wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Für jeden Betrieb ist auf jeder zu einem öffentlichen Straßenraum hin orientierten Gebäudeseite 1 Werbeanlage zulässig. Ein Stechschild kann zusätzlich angebracht werden.

Schriftzüge sind aus Einzelbuchstaben herzustellen oder auf die Fassade aufzumalen. Selbstleuchtende Schriftzüge sind unzulässig.

Die Höhe der Schriftzüge ist auf 0,40 m begrenzt, Einzelzeichen und Symbole können 0,50 x 0,50 m groß sein. Die Länge der Werbeanlage darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudefront betragen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen in Form von Werbetafeln mit maximal 1,00 m² ausgebildet werden.

5. Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften unter Nr.1 – Nr.5 zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.