

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 06.04.01

"Flurstraße / Bernhards-Gruber-Weg / K7327" - Seißen, 1. Änderung

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz
(BauGB) vom 20.10.2015 (BGBl S. 1722)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz
(BauNVO) vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz
Baden-Württemberg vom 11.11.2014 (GBl S. 501)

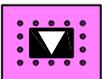
Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz
(PlanZV) vom 22.07.2011 (BGBl S. 1509)

Räumlicher Geltungsbereich

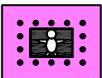
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)



Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckhalle (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
(Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine Mehrzweckhalle mit Freianlagen zulässig.)



Gemeinbedarfsfläche Kindergarten
(Innerhalb der Fläche ist ein Kindergarten mit Außenspielbereichen zulässig.)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO und § 2 Abs. 6 LBO)

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.
(Die GRZ bezieht sich jeweils auf die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche. Die Angaben sind Höchstgrenzen.)

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 2 Abs. 6 LBO)

Maximal zulässige Gebäudehöhe, siehe Eintragungen im Lageplan

OK FH = Oberkante Firsthöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum First. Die EFH darf maximal +/- 0,50 m über Geländemittel liegen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
(Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von mehr als 50,0 m überschritten werden darf.)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)



Baugrenze

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung

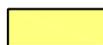
1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Müllsammelbehälter sind optisch abgeschlossen und zusammengefasst unterzubringen.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Gehweg



Fuß- und Radweg

(Der breitere Abschnitt nördlich der Mehrzweckhalle ist als Notzufahrt für Feuerwehr und Krankenwagen sowie für die Belieferung vorgesehen.)



Fläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Stellplätze
(Stellplätze sind nur auf dem im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig und auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes zu durchgrünen.)

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Standort zur Sicherung der Breitbandversorgung

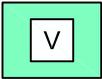


Trafostation der EnBW (in der Mehrzweckhalle)

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



Öffentliche Grünfläche



Verkehrsbegleitendes Grün

1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)



Pflanzung von Bäumen

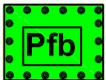
(Die Standorte sind als Richtlinien zu verstehen und können im Zuge der Gestaltung variiert werden.)

1.11 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Bäumen

(Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie zu ersetzen.)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote und -bindungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pfb 1

Erhalt der gepflanzten Bäume entlang der Flurstraße

(Die Obstbäume entlang der Flurstraße und dem begleitenden Gehweg können voll erhalten bleiben, da die Zufahrten nicht neu gestaltet werden müssen.)

Pfb 2

weitestgehender Erhalt der Bäume entlang der Stellplätze

(Von den 6 Bäumen nördlich der bestehenden Stellplätze können 5 erhalten bleiben.)

Pfb 3

Pflanzung von Bäumen in den Grünflächen

(Insgesamt sind in den Grünflächen weitere 11 Bäume zu pflanzen sowie bei mehr als zwei Baumfällungen Ersatz für jeden weiteren gefälltten Baum zu leisten.)

Die Baumpflanzungen müssen nicht an der nördlichen Grenze des B-Plangebiets verlaufen, sondern können harmonisch innerhalb der Grünflächen auch als Gruppen gepflanzt werden.

1.12 Schutzabstand



Zur Kreisstraße K 7327 ist ein Schutzabstand von 15,00 m einzuhalten.

1.13 Sichtfeld



Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	H = max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachneigung/ Dachform

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung (siehe Eintragung in der Planzeichnung)

SD	Satteldach mit Dachneigung 15° - 30°
PD	Pulldach mit Dachneigung 5° - 15°
FD	Flachdach (begrünt)

2.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in Form und Optik von roten oder braunen Dachziegeln auszuführen. Soweit erforderlich können Teile der Dachflächen als verglaste Flächen ausgeführt werden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind unzulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Die äußere Gestaltung des Baukörpers hat in landschaftsgerechter Ausführung zu erfolgen. Vorrangig sind natürliche Materialien wie Holz, Naturstein, Ziegel und Putzflächen zu verwenden. Glaselemente sind zulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

2.4 Belagflächen / Freiflächen

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchlässigen Belägen und wasserdurchlässigen Unterbau versehen werden.

2.5 Einfriedungen

Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nicht zugelassen.

2.6 Werbeanlagen / Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung sind unzulässig. Automaten sind nicht zulässig.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.1 bis 2.6 zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1 Vorhandener Erdfall

Auf der als Gemeinbedarf Kindergarten festgesetzte Fläche befindet sich eine Doline. Vor Baubeginn ist hier eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

3.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist nach Möglichkeit großflächig zu versickern. Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den bestehenden Erdfall ohne Vorbehandlung ist nicht zulässig.

3.3 Umgang mit Mutterboden / Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.

3.4 Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten während der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen.

3.5 Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIA im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet „Blaubeuren-Gerhausen“. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 sind zu beachten.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des oberen Massenkalks, welche teilweise von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse überlagert sein können. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Plangebiet gibt es im hochauflösenden digitalen Geländemodell Hinweise auf Dolinen. Weitere Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächengewässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Verfahrensvermerke



Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am: 28.07.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 31.07.2015
durch amtliches Nachrichtenblatt "Blaumännle".

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: 06.12.2016

Öffentliche Auslegung des Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB
wurde durch amtliches Nachrichtenblatt "Blaumännle"
bekannt gemacht am: 20.01.2017

Öffentlich ausgelegt einschließlich vom / bis: 30.01.2017 bis 03.03.2017

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den
Gemeinderat am: 09.05.2017

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom
überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeisteramt Blaubeuren, den
- Seibold -
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom
im amtlichen Nachrichtenblatt "Blaumännle" wurde der
Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Bürgermeisteramt Blaubeuren, den
- Seibold -
Bürgermeister

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Flurstraße / Bernhards-Gruber-Weg /
K 7327“ mit der Rechtskraft vom 06.10.1989 vollständig ersetzt.

Gefertigt: Stadtbauamt
Stand: 06.12.2016 / 20.01.2017 / 09.05.2017

Bebauungsplan Nr. 06.04.01
„Flurstraße / Bernhards-Gruber-Weg / K 7327 - 1. Änderung“
Blaubeuren, Gemarkung Seißen