

## **Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen**

### **Bebauungsplan „Burgsteig Nord - 1.Änderung“**

#### **Textliche Festsetzungen**

##### **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316) m. W. v.  
01.01.2007
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt  
geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom  
22.04.1993 (BGBl.I S.466) m. W. v. 01.05.1993
- **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 25.04.2007 (GBI. S. 252) m. W. v. 16.06.2007

##### **2. Allgemein**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
„Burgsteig Nord“, rechtskräftig seit 19.11.1999, 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)**

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

#### **3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16.u.18 BauNVO)**

- 3.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhen laut Planeintrag soweit festgelegt, jedoch nicht höher als 0,8 m und nicht tiefer als 0,5 m des Mittel der angrenzenden Verkehrsfläche.

Als EFH gilt die Fertigfußbodenhöhe.

- 3.2.2 Traufhöhe TH laut Planeintrag als Mindestmaß  
Firsthöhe FH laut Planeintrag als Maximalhöhe  
Die First- und Traufhöhe werden gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### **3.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- 3.3.1 o = offene Bauweise  
laut Planeintrag.

- 3.3.2 a = abweichende Bauweise  
laut Planeintrag. In der abweichenden Bauweise können die Gebäude einseitig als Grenzbau an den seitlichen Grundstücksgrenzen und/oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze erstellt werden.

#### **3.4. Flächen für Garagen und Stellplätze ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB )**

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

#### **3.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 3.5.1 VBZ, M: Mischfunktionsfläche  
Diese dient der Erschließung des Gebietes und ist für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubauen.

### **3.6 Ver- und Entsorgungsflächen ( § 9 (1) Nr. 13 BauGB )**

Alle der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **3.7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, landwirtschaftliche Hofflächen und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, wassergebundenen Belägen zu befestigen oder zu bekieseln.

### **3.8 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a, 25b BauGB)**

#### **3.8.1 Pflanzgebot Einzelbaum (§ 25 a BauGB)**

Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind laut Planeintrag Bäume zu pflanzen.

#### **3.8.2 Pflanzbindungen für Einzelbäume (§ 25b BauGB)**

Die im Plan als zu erhaltend dargestellten Bäume müssen erhalten werden und bei Verlust durch Neupflanzung ersetzt werden.

## **4. Hinweis:**

### **4.1 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.

### **4.2 Naturdenkmal**

Für das Naturdenkmal „Kaiserlinde“ gelten die Regeln des § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes. Danach sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Denkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmung verboten

gefertigt: 24.03.2009 / 14.07.09  
Stadtbauamt

## **Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen**

### **Bebauungsplan „Burgsteig Nord - 1.Änderung“**

#### **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

##### **1. Dorfgebiet I**

Im Dorfgebiet DG I gilt die vom Gemeinderat am 19.02.2008 beschlossene „**Gestaltsatzung Ortskern Seißen**“ für den Blaubeurer Stadtteil Seißen, in der jeweils gültigen Fassung.

##### **2. Dorfgebiet II**

Im Dorfgebiet DG II werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

##### **2.1 Dachform / Dachdeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

###### **2.1.1 Dachneigung lt. Planeintrag**

Zugelassen sind symmetrische Satteldächer. Über Nebengebäuden und Garagen sind auch Pultdächer zugelassen, soweit diese an ein Hauptgebäude angebaut sind. Für untergeordnete, oder eingeschossige Bauteile, soweit diese an ein Hauptgebäude angebaut sind und für bauliche Verbindungselemente zwischen Gebäuden mit Satteldach sind auch Flachdächer zulässig.

###### **2.1.2 Dachüberstände**

Die Dächer sind mit Dachüberständen auszuführen. Ortgang und Traufe sind hinsichtlich der Abmessungen der Umgebung anzupassen. Nur Dachhäuser sind nicht zulässig.

###### **2.1.3 Dachdeckungsmaterial**

Dachdeckungen einschließlich der Dachaufbauten sind mit ortsüblichen Dachmaterialien auszuführen. Die Farbgebung muss dem Farbleitplan der Gestaltsatzung Ortskern Seißen entsprechen.

##### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Für jeden Betrieb ist auf jeder zu einem öffentlichen Straßenraum hin orientierten Gebäudeseite 1 Werbeanlage zulässig. Ein Stechschild kann zusätzlich angebracht werden. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufe anzubringen.

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

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 können 0,55 x 0,55 m groß sein. Die Länge der Werbeanlage darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudefront betragen. Die Gesamtlänge darf 5,0 m nicht überschreiten. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht werden gilt dies für die Gesamtanlage.

### **2.3 Automaten und Schaukästen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Automaten und Schaukästen dürfen nur an massiven Bauteilen angebracht werden.

### **2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedigung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind zulässig: Hecken, Holzlattenzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune. Die Einfriedigungen sind auch in Verbindung mit einer Sockelmauer, Höhe max. 30 cm zulässig. Die Gesamthöhe der jeweiligen Einfriedigungen wird auf 1,20 m begrenzt. Die Einfriedigungen müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin min. 50 cm Abstand haben.

### **2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften unter Nr.1 – Nr.2.6 zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

gefertigt: 24.03.2009 / 14.07.09  
Stadtbauamt