

Entwurf Stand: 27.10.1997/
07.11.1997/
21.11.1997/
02.12.1997/
28.01.1998/
17.02.1998
9609

SCHRIFTLICHER TEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEIGZIEGELHÜTTE III", SEISSEN STADT BLAUBEUREN, ALB-DONAU-KREIS

Der Geltungsbereich wird durch das Planzeichen im Lageplan begrenzt.

Für die planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617)
- **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)**
in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. § 1 (2) BauNVO)
Siehe Einschrieb im Lageplan

1.1.1 "Allgemeines Wohngebiet - WA" (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO genannte Ausnahme:

- Tankstellen

ist nicht zulässig.

1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 5 (2) 2 und (4), § 9 (1) 5 und (6) BauGB)

Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

1.2 Grund- und Geschoßflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 und 20 (1) BauNVO und § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Bei $Z = II$ (Hinweis I + D) ist ein zweites Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

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

1.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Stichstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden Ausbau und werden gemischt genutzt.

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

An den festgesetzten Stellen sind heimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10.1 Pflanzgebot 1:

Entlang der Verbindungsstraße, des Radweges an der K 7327 und des "Ennabeurer Weges" Laubbäume als Hochstämme.

Bäume 1. Ordnung, zum Beispiel:

Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*

1.10.2 Pflanzgebot 2:

Entlang der Ringstraße und der Wohnstraße 1 und 2 Laubbäume (oder Obstbäume) als Hochstämme.

Bäume 1. Ordnung, zum Beispiel:

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Traubeneiche - *Quercus petraea* bzw.

Deutsche Eiche - *Quercus robur*

1.10.3 Pflanzgebot 3:

Auf den Grundstücken an den Stichstraßen 1, 2 und 3 ist jeweils ein Baum 1. Ordnung oder 2. Ordnung entsprechend Pflanzgebot 6 direkt entlang der Stichstraße zu pflanzen.

1.10.4 Pflanzgebot 4:

In den 50 m breiten Schutzstreifen - Ausgleichsfläche - sind Bäume und Sträucher der standortgerechten und heimischen Vegetation zur Schaffung eines waldartigen Grüngürtels mit Funktionen für die Erholung, den Sichtschutz, den Emissionsschutz, des Klimaschutz und den Arten- und Biotopschutz zu pflanzen.

Bäume als Forstware zum Beispiel:

Traubeneiche	-	Quercus petraea
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Winterlinde	-	Tilla cordata
Bergulme	-	Ulmus glabra
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus

Sträucher im Waldsaumbereich, zum Beispiel:

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Schlehe	-	Prunus spinosa

1.10.5 Pflanzgebot 5:

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In dem angegebenen Schutzstreifen von 10 m entlang den südlichen Grundstücksgrenzen ist je angefangene 30 m² Fläche ein Obstbaum zu pflanzen (z. B. Mostäpfel oder Mostbirnen).

1.10.6 Pflanzgebot 6:

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können innerhalb der Gartengrundstücke frei gewählt werden. (Ausnahme siehe Grundstücke entlang den Stich- straßen) Arten siehe Liste im Grünordnungsplan vom 07.11.1997 oder Obstbäume nach freier Wahl.

1.10.7 Pflanzgebot 7:

Sträucher als Unterpflanzung des Verkehrsgrüns entlang der Verbindungsstraße, wie zum Beispiel:

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wildrosen		

1.10.8 Pflanzgebot 8:

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche freiwachsende Hecken zur Eingrünung des Baugebietes mit einer Mindestbreite von 4,0 m und einem Strauch pro m². Zum Beispiel:

Hainbuche		Carpinus betulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Wildrosen		

1.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und auf $\pm 0,30$ m einzuhalten.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EFH entsprechend der Hang-neigung zu ändern.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

1.13 Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe TH) darf an der Traufseite bei Z = II (Hinweis I + D) maximal 3,75 m und die Firsthöhe, gemessen ab der EFH maximal 9,50 m betragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung von Dächern (Dachdeckung, Dachform und Dachneigung) (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen.

Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

Flachdächer sind auf Garagen zugelassen, wenn diese begrünt werden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

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

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind nicht zugelassen.

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

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Das Gelände ist bis Höhe der Erschließungsstraßen und den eingetragenen Geländehöhen aufzuschütten. Die Pflicht zur Aufschüttung gilt sinngemäß auch für die dazwischen liegenden Flächen.

2.5 Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

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

2.6 Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3. Hinweise

- 3.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Stadt Blaubeuren.

Aufgestellt: Reutlingen, den 07.11.1997/21.11.1997/02.12.1997/
28.01.1998/17.02.1998

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl I. S. 898), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl I S. 1458)

Hinweis:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.