

## Schriftlicher Teil (TEIL B)

### 1. Bebauungsplan "Steigziegelhütte IV"

#### Stadt Blaubeuren, Stadtteil Seißen

#### Alb-Donau-Kreis

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.).  
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A)  
begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Der Bebauungsplan „Steigziegelhütte IV“ überlagert im Osten geringfügig den bestehenden  
Bebauungsplan „Steigziegelhütte III“, rechtskräftig seit dem 24.04.1998.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Steigziegelhütte IV“ treten im Geltungsbereich alle  
bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft. Der verbleibende Teil des  
Bebauungsplans „Steigziegelhütte III“ ist für sich selbst weiter funktionsfähig und gültig.

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA ) (§ 4 BauNVO)**

Die Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind als Allgemeine Wohngebiete  
festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende  
Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

### 1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 19 BauNVO )

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 und 20 (1) BauNVO und § 2 (6) LBO)

Im Teilgebiet WA 4 sind zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

#### 1.2.3 Bauweise ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO )

- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### Teilgebiet WA 1 und WA 2:

##### Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

#### Teilgebiet WA 3:

##### Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers bei Einzel- und Doppelhäusern auf 18,00 m begrenzt. Bei Hausgruppen darf die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers max. 30 m betragen.

- zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

#### Teilgebiet WA 4:

##### Offene Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise

#### 1.2.4 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

- siehe Einschrieb im Lageplan -

In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gilt:

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittkante zwischen Außenwand und der Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen.

Im Teilgebiet WA 4 gilt:

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe TH) darf an der Traufseite bei maximal 3,95 m und die Firsthöhe, gemessen ab der EFH maximal 9,50 m betragen.

Wird der im Bebauungsplan zulässige Spielraum von bis zu +/- 0,30 m bei der Erdgeschossrohfußbodenhöhe nicht ausgenutzt, so kann diese Differenz bis zur rechnerisch maximal möglichen Traufhöhe (= festgesetzte EFH nach Bebauungsplan +/- 0,30 m + 3,95 m) der zulässigen Traufhöhe über EFH zugeschlagen werden.

#### 1.3 **Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m einzuhalten.

Bei Carports kann der Abstand zur Verkehrsfläche auf 0,50 m verringert werden.

Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### 1.4 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude gemäß § 14 (1) BauNVO handelt nicht zulässig.

Kleinwindkraftanlagen sind als Nebenanlagen zulässig wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- pro Grundstück ist nur eine Kleinwindkraftanlage zulässig
- die Nabenhöhe der Anlage darf max. 7,00 m betragen
- der Rotorradius (Länge Rotorblatt) darf 2,00 m nicht überschreiten

- von öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mindestens 15,00 m einzuhalten
- auf Dächern angebracht darf die Nabenhöhe der Anlage nur max. 2,00 m über der Firsthöhe liegen
- Bei freistehenden Anlagen ohne offenen Rotor z.B. mit senkrechter Trommel darf eine Gesamthöhe von 7,00 m nicht überschritten werden
- Bei Anlagen ohne offenen Rotor z.B. mit senkrechter Trommel die auf Dächern angebracht sind darf eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschritten werden

Hinweis: Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen sowie die entsprechenden Abstandsflächen sind nachzuweisen.

#### 1.5 **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche auszubilden.

#### 1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

##### **Maßnahme 1: Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

##### **Maßnahme 2: Pflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück**

Je Baugrundstück sind nach Umsetzung der Baumaßnahmen 2 Bäume zu pflanzen.

#### 1.7 **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist im Mischsystem abzuleiten. Rückhaltezysternen sind zulässig.

#### 1.8 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

##### **Pflanzgebot 1 (Pfg 1) = Anlage von Magerwiesenstreifen entlang Schaftriebweg und an der alten Kiefer**

Der Schaftriebweg (Schotterweg) im Westen der Fläche, der die kleinen Magerrasenflächen im Norden und Westen der Steigziegelhütte verbindet, bleibt erhalten und wird durch hinzufügen eines Grünstreifens im Bereich der Wohnbauflächen auf ca. 5 m verbreitert. Hier wird abgeschobener Oberboden aus den Magerwiesenbereichen um den Schafstall zur Initiierung einer Wiesenvegetation aufgebracht. Diese renaturierten Flächen sind während der Erschließungsmaßnahmen mit einem Bauzaun vor Befahren zu sichern.

Gleiches gilt für die derzeitige Ackerflächenreste, die zur Arrondierung der Grünfläche für den Erhalt der Kiefer im Norden notwendig sind.

**Pflege oder Nutzung:** Optimal ist eine kurzzeitige Schafbeweidung zweimal im Jahr, auch die kurzzeitige Pferchung weniger Schafe ist denkbar. Alternativ kann eine zweimalige mit Abräumen des Mähgutes erfolgen. Im 1. Jahr nach Sodenschüttung sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig.

Alle Flächen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen, sofern Lücken entstehen.

**Pflanzgebot 2 (Pfg 2) = Rückbau und Renaturierung des Sammelplatzes für Ackersteine an der alten Kiefer**

Die Steinlagerfläche in der Nähe der Kiefer wird renaturiert. Dazu werden Magerwiesenflächen im Bereich der Erschließungsstraßen im Osten des Schafstalls abgeschoben und auf die gelockerte Lagerfläche und den benachbarten Acker aufgebracht. Da dies am Anfang der Erschließungsarbeiten erfolgen muss, sind diese renaturierten Flächen während der Erschließungsmaßnahmen mit einem Bauzaun vor Befahren zu sichern.

**Pflanzgebot 3 (Pfg 3) = Anlage einer artenreichen Wiese am Lärmschutzwall (bereits umgesetzt)**

Der bereits im Zuge der Umsetzung von Gewerbegebiet und Wohngebiet begrünzte Lärmschutzwall und die vorgelagerte Wiese sind innerhalb der Baugebietsgrenze dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche wurde zur Förderung der heimischen Tierwelt als autochthone, arten- und krautreiche Glatthaferwiese (Gebietsherkunft 7-9) mit 2-3 Mahdterminen angesät. Die 1. Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen.

**Pflanzgebot 4 (Pfg 4) = Pflanzung von Straßenbäumen mit Unterwuchs**

Als Baumarten für die 6 Straßenbäume innerhalb der Straßenflächen sind Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu verwenden. Die Unterpflanzung kann mit verdichtet wachsen Stauden erfolgen. Gut eignen sich *Geranium x magnificum* (Pracht-Storchnabel) durch seine dunkelvioletten großen Blüten und den horstigen Wuchs. Möglich ist auch *Alchemilla mollis* (Großblättriger Frauenmantel), dessen große Blätter Unkraut zurück drängen oder andere, unkrautverdrängende Stauden.

**1.9 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**Pflanzbindung 1 (Pfb 1) = Erhalt der landschaftsbildrelevanten Kiefer im Südwesten**

Die alte Kiefer ist zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust ist sie durch einen standorttypischen Baum zu ersetzen.

**Pflanzbindung 2 (Pfb 2) = Erhalt der Straßenbäume entlang der Alten Poststraße**

Die gekennzeichneten Straßenbäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch standorttypische Bäume zu ersetzen.

**Pflanzbindung 3 (Pfb 3) = Pflanzung von Bäumen und Sträuchern am Lärmschutzwall (bereits umgesetzt)**

Der bereits im Zuge der Umsetzung von Gewerbegebiet und Wohngebiet begrünzte Lärmschutzwall und die vorgelagerte Wiese sind innerhalb der Baugebietsgrenze dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche ist durch Einzelbäume gegliedert. Der Lärmschutzwall wurde durch die Pflanzung heimischer Straucharten gegliedert und strukturell bereichert.

## 1.10 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3)

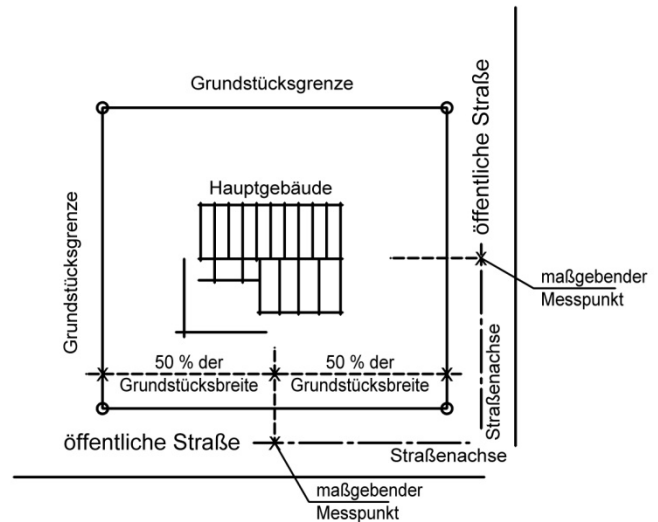
BauGB)

In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3

gilt:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.



Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

Im Teilgebiet WA 4 gilt:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und auf +/- 0,30 m einzuhalten.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EFH entsprechend der Hangneigung zu ändern. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

## 1.11 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 und 11 BauGB)

Im Mündungsbereich der Erschließungsstraße wird folgendes Sichtfeld festgesetzt:

$$L = 3/70 \text{ m}, V_{85} = 50 \text{ km/h}, \text{Anfahrtsichtweite}$$

Sichtfelder im Bereich der Erschließungsstraße sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, auf Dauer freizuhalten und freizumachen. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes zulässig, sofern diese innerhalb des o.g. Bereiches die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## 2. Hinweise

### 2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Blaubeuren-Gerhausen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 3. Dezember 2003 sind einzuhalten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS)" vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

## 2.2 Altlasten

Bei der Baugrunderkundung und geotechnischen Untersuchung, wurde durch das Büro Geotechnik Hundhausen eine Fläche mit möglicher Altlast festgestellt. Die Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weitere Informationen können aus dem Gutachten entnommen werden. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen. Der belastete Boden muss entsorgt werden.

## 2.3 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube soll auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück eingebracht werden. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden.

## 2.4 Temporäre Belästigungen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Bei der Bewirtschaftung zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmittel) entstehen Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen, die temporär zu Belästigungen führen können.

## 2.5 Schaftrieb

Am Westrand der Bebauung verläuft ein landwirtschaftlicher Weg der auch als Schaftriebweg genutzt wird. Kurzzeitige Lärmbelästigungen sind zu tolerieren.

## 2.6 Denkmalschutz

1. Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.

2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, 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. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## 2.7 Empfehlung Lärmschutz

Es wird empfohlen ergänzende passive Lärmschutzvorkehrungen wie beispielsweise abgewandte Wohnraumorientierung, Lärmschutzfenster, usw. vorzusehen.

## Schriftlicher Teil (TEIL B)

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Steigziegelhütte IV"

#### Stadt Blaubeuren, Stadtteil Seissen

#### Alb-Donau-Kreis

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),  
geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65), zuletzt geändert  
durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Die Örtlichen Bauvorschriften „Steigziegelhütte IV“ überlagern im Osten geringfügig die Örtlichen Bauvorschriften „Steigziegelhütte III“, rechtskräftig seit dem 24.04.1998.

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Steigziegelhütte IV“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft. Der verbleibende Teil der Örtlichen Bauvorschriften „Steigziegelhütte III“ sind für sich selbst weiter funktionsfähig und gültig.

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gilt:

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Die Dacheindeckung ist in der Form von Dachziegeln auszuführen; untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Begrünte Dächer sind zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Materialien sowie Mischfarben daraus zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

#### Im Teilgebiet WA 4 gilt:

Die Dacheindeckung ist in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Materialien sowie Mischfarben daraus zulässig. Flachdächer sind auf Garagen zugelassen, wenn diese begrünt werden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.



**2. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)**

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser und Hausgruppen) müssen bezüglich der Gebäudehöhe (Firsthöhe und Traufhöhe), Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen-

**3. 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. Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage von maximal 1,0 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

**4. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzlatten-, Metallgitter- oder Metalldrahtzäune auszuführen.

Zu öffentlichen Flächen darf die Höhe max. 1,40m betragen.

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen müssen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0,50 m einhalten.

**5. Belagsflächen/ Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

**6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sowie Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Mit Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,5 Metern zur Nachbargrenze einzuhalten. Ausnahmen sind bei besonderen topographischen Verhältnissen möglich. An den Grundstücksgrenzen ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

**7. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO)**

Im Teilgebiet WA 1 beträgt abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO bei allen Wandflächen, die die maximale Traufhöhe von 6,50 m überschreiten (insbesondere Pultdächer), die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe bezogen auf die gesamte Wandfläche.

Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.

**8. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass je Wohngebäude 2 Stellplätze und für jede weitere Wohnung 1 zusätzlicher Stellplatz herzustellen ist.

## 9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Aneinandergebaute Gebäude
3. Werbeanlagen
4. Einfriedigungen der Grundstücke
5. Belagsflächen/ Freiflächen
6. Aufschüttungen und Abgrabungen
7. Abstandsflächen der Gebäude
8. Stellplatzverpflichtung

Blaubeuren, den

Reutlingen, den

Jörg Seibold  
Bürgermeister

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

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Bebauungsplan "Steigziegelhütte IV" und

### 2. Örtliche Bauvorschriften "Steigziegelhütte IV"

#### Stadt Blaubeuren, Stadtteil Seissen, Alb-Donau-Kreis

---

Aufstellungsbeschluss	14.05.2013
- Öffentliche Bekanntmachung	26.07.2013
Frühzeitige Beteiligung Bürger	
- Öffentliche Bekanntmachung	26.07.2013 und 16.08.2013
- Einsichtnahme / Erörterung	05.08.2013 bis 20.09.2013
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	05.08.2013 bis 20.09.2013
Auslegungsbeschluss	18.02.2014
- Öffentliche Bekanntmachung	28.03.2014
- Öffentliche Auslegung	07.04.2014 bis 02.05.2014
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	18.11.2014

---

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften  
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das  
Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaubeuren, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen  
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Blaubeuren, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister