

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan „Halde – 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- **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)
- **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 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)

2. Allgemein

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- laut Planeintrag

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß §1 (5) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

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

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

- laut Planeintrag

3.2.1 GRZ – Grundflächenzahl (§ 16 u. 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstgrenze

3.2.2 GFZ – Geschossflächenzahl (§ 16 u. 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstgrenze

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 u. 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchsgrenze

3.2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der baulichen Anlage wird im MD₁ auf 3,95 m, im MD₂ auf 5,5 m begrenzt, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

Die Gebäudehöhen (gemessen von EFH bis OK First) werden im MD₁ auf 9,0 m und im MD₂ auf 11,0 m begrenzt.

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 (= festgesetzte EFH nach Bebauungsplan +/- 0,30 m + 3,95 / 5,5 m) der zulässigen Traufhöhe über EFH zugeschlagen werden. (siehe 3.2.5)

3.2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- Erdgeschossfußbodenhöhe EFH laut Planeintrag

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

3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO)

- laut Planeintrag

3.3.1 o = offene Bauweise

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

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

- laut Planeintrag

3.4 Flächen für Stellplätze u. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Zweckgebundene bauliche Anlagen für den öffentlichen Nahverkehr sind zulässig.

Im Sichtfeld 7/60 sind Sichthindernisse aller Art über 0,80 m Höhe unzulässig.

3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.6.1 VBZ / M Mischfunktionsflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ / M) dient der Erschließung des Gebietes und ist für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubauen.

3.6.2 VBZ / P öffentliche Parkierung

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsfläche

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

3.7.1 Trafostation

Für die Versorgung des Gebietes ist auf der gekennzeichneten Fläche das Errichten einer Trafostation zulässig.

3.7.2 Wertstoffcontainer

An der dafür ausgewiesenen Fläche können Wertstoffcontainer aufgestellt werden.

3.8 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

3.8.1 Obstbaumgürtel

Im Süd- und Nordwesten des Plangebietes ist eine Obstbaumwiese zur Begrünung des Siedlungsrandes festgesetzt.

3.8.2 Spielplatz

An der dafür ausgewiesenen Stelle wird ein öffentlicher Spielplatz hergestellt.

3.9 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

3.9.1 Leitungsrecht 1 LR 1

Leitungsrecht zu Gunsten der GVS Oberschwaben zur Führung der Gashochdruckleitung und parallel dazu des GVS-Fernmeldesteuerkabels, verlegt mit einem beidseitigen 3 m breiten Schutzstreifen

3.9.2 Leitungsrecht 2 LR 2

Leitungsrecht zu Gunsten der Albwasserversorgungsgruppe III zur Führung einer Wasserleitung

3.10 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (9 (1) Nr. 20 u. § 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze, Einfahrten, Wege usw. auf den privaten Grundstücksflächen sind in Wasser durchlässigen Belägen auszuführen.

3.11 Immisionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.11.1 Flächen zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über der angrenzenden Straßenhöhe durchgängig geschlossen zu errichten. Über der Gasleitung muss die Wand als zu öffnendes Tor ausgebildet werden.

3.11.2 Vorkehrung zum Schutz vor Geräuschen

Bei Dachgeschossaufenthaltsräumen geplanter Gebäude haben Wand- und Dachflächen ein Schalldämmmaß von 40dB und die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.

3.12 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.12.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Entlang des öffentlichen Straßenraumes im Baugebiet sind gem. Planeintrag Laubbäume zu pflanzen.

Im Bereich der „Obstbaumwiese“ sind Obstbäume neu anzupflanzen.

Die Pflanzgebote im Bereich der vorhandenen Obstbäume zwischen den Baufeldern sind ebenfalls mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Die im Plan mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume müssen gepflanzt und erhalten werden bzw. sind bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.

3.12.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Plan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume müssen erhalten werden bzw. sind bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.

4 Hinweise:

4.1 Fernleitung der Gasversorgung Süddeutschland

Durch das Plangebiet verläuft am Südrand die GVS-Oberschwaben-Leitung DN 400 und das parallel dazu verlegte GVS-Fernmeldesteuerkabel. Folgendes ist zu beachten:

- Der 6,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen sowie von Baumbepflanzungen absolut freizuhalten.
- Jegliche Inanspruchnahme und Nutzung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS Hauptverwaltung.
- Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Einrichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.
- Im Schutzbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländabtragungen vorgenommen werden. Gegen geringfügige Mehranschlüttungen bestehen nach vorheriger Absprache keine Einwände.
- Baumpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschbepflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen.
Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,0 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlichen vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.
- Die technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die GVS-Betriebsanlage Ost – Gasversorgung Süddeutschland GmbH., Betriebsanlage Ost, Vor dem Hochwang 1, 89160 Dornstadt-Scharenstetten, Tel. 07336/950-0, Fax 07336/950-2415 - verständigt werden.

4.2 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.

4.3 Denkmalschutz

Über den gesamten Planbereich erstreckt sich ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um eine Siedlung der Jungsteinzeit, auf die Funde von Feuersteingeräten hinweisen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Aufgestellt: Stadtbauamt Blaubeuren
25.07.2005 / 22.11.05 / 16.02.06 / 10.10.06 / 14.11.06

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan „Halde – 1. Änderung“

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Gestaltung baulicher Anlage (§ 74 (1) 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.

Die Dachneigung muss 30° - 45° betragen.

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

1.2 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) 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 2/3 der jeweiligen Gebäudefront betragen.

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

4. Geländemodellierungen (§ 74 (3) 1 LBO)

Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen so verändert werden, dass Austritte auf Höhe der festgesetzten EFH auf das Gelände möglich sind. Das natürliche und das geplante Gelände sind in den Bauanträgen in Schnitten und Ansichten darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Leitungsrechte sind nicht zulässig. Entlang der Erschließungsstraße „Beim Landsitzle“ im Südwesten sind Geländemodellierungen außerhalb der Leitungsrechtsstreifen von bis zu +/- 0,80 m zulässig.

5. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2) – (6) 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.

Aufgestellt: Stadtbauamt Blaubeuren
26.07.05 / 22.11.05 / 16.02.06 / 10.10.06 / 14.11.06