

Bebauungsplan

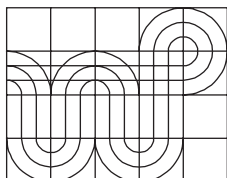
„Klosterstraße - Metzgergasse, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Stand 01.12.2020/ 25.05.2021

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

I. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Klosterstraße-Metzgergasse“ neu aufgestellt.

II. Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften enthalten Festsetzungen nach:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 BGBl. I S. 1057)
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

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

1.1 Urbanes Gebiet – MU (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Nr. 1: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Nr.2: Tankstellen)

Vergnügungsstätten im Sinne von §§6 Abs. 2 Nr.8 und 6 Abs. 3 BauNVO umfassen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung auch Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) sind unter den Voraussetzungen des § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen. Auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in den Teilbereichen B und C des Plangebiets überschritten.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), § 18 BauNVO)

Siehe Planeintrag. Festgesetzt werden maximale und minimale Wandhöhen (WH Wandhöhe = TH Traufhöhe bei geneigten Dächern) und maximale und minimale Gebäudehöhen (FH, Firsthöhen bei geneigten Dächern).

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine untere Bezugshöhe. Diese wird für bauliche Anlagen, deren Grundstücke nicht an eine öffentliche Erschließungsanlage anschließen, durch Planeintrag festgesetzt. Bei baulichen Anlagen deren Grundstück an eine öffentliche Erschließungsanlage anschließt, wird die untere Bezugshöhe wie folgt ermittelt:

Die im Mittel gemessene Höhe des angrenzenden Randes der Erschließungsfläche, gemessen an der, der öffentlichen Erschließung zugewandten Gebäudeseite zwischen der senkrechten Projektion der Gebäudeecken der Gebäudeseite auf den Rand der Erschließungsfläche. Grenz ein Grundstück an mehreren Seiten an die öffentliche Erschließungsfläche, so ist die untere Bezugshöhe über das Mittel aller diesbezüglichen Höhen der Ränder der Erschließungsflächen zu ermitteln. Die so festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen um max. 0,30m überschritten werden.

Die zulässigen Höhen werden gemessen zwischen den wie oben festgesetzten unteren Bezugshöhen und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (WH bei geneigten Dächern) oder der Oberkante der baulichen Anlage (GH gleich First bei geneigtem Dach). Dabei bleiben technische Aufbauten mit Ausnahme von Aufzugsaufbauten unberücksichtigt.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

g: geschlossene Bauweise (§22 (3) BauNVO)

a: Abweichend von der offenen Bauweise ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen an die Grundstücksgrenze anzubauen. Kann wegen eines bestehenden, bereits vorhandenen Grenzbaus oder wegen eines Gebäudeabstands eines Nachbargebäudes, welcher kleiner als nach § 5 LBO ist, nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO ein Grenzabstand von mind. 0,5 m bis max. 2,5 m zulässig.

Hauptgebäude über 18 Meter Gebäudelänge sind entlang des öffentlichen Raums so zu gliedern, dass jeweils nach maximal 18 Metern durch einen Gebäuderücksprung von mindestens 1,5 Metern auf einer Länge von mindestens 2,0 Metern bis maximal 4,5 Metern nicht an die vordere Grundstücksgrenze (Baugrenze oder Baulinie) angebaut wird.

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

Die Längsrichtung der Hauptgebäude sind entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten. Sind zwei Richtungspfeile festgesetzt, sind alternativ beide Richtungen zulässig.

Ausnahmsweise können Abweichungen der Ausrichtung bis max. 5° zugelassen werden.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Auf den nicht dem öffentlichen Erschließungsraum zugewandten Seiten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Erdgeschoss und durch Balkone bis maximal 2,50 m zulässig, jedoch nur auf einer Breite von max. 5,0 m.

Sichtschutzwände bei Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 2,0 m dürfen die Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, jedoch nur an einer Gebäudeseite. Untergeordnet sind Bauteile, deren Länge max. 5,0 m beträgt.

Tiefgaragen, die komplett überdeckt sind, werden nicht auf die GRZ angerechnet.

6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und § 23 BauNVO und § 1 (6) und (9) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 (2) BauNVO (i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

7 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sowie Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsfläche ist als niveaugleiche Fläche ohne Trennung der Fahrbahn und der Fußgängerbereiche auszubilden.

9 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

9.1 Gehrecht und Fahrrecht (gr / fr) (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr/fr: Flächen für ein Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Klosterstraße 13.

10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Private Stellplätze

Flächen privater Stellplätze sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen) auszubilden.

10.2 Dachbegrünung

Dachflächen von flachgeneigten Dächern (bis 15° Dachneigung) sind, soweit diese zulässig sind und soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, vollflächig zu begrünen. Die Höhe der Erdschicht muss mindestens 10cm betragen. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft durch eine Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern zu gewährleisten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind technische Aufbauten und Gauben.

B Örtliche Bauvorschriften

11 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

11.1 Dachform, Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Es bedeutet:

SD Satteldach 45-60°

WD Walmdach 35-45°

KWD 40°-60°

Aufschieblinge sind mit einer bis zu 20° geringeren Dachneigung zulässig.

Ein Kniestock ist nicht zulässig.

In allen Baufeldern sind nur im straßenabgewandten Bereich, auf untergeordneten Bauteilen (Erker, Gaube u.ä.), sowie auf maximal 30 m² je Gebäude flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig. Werden diese nicht als Terrassen genutzt, so sind sie zu begrünen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 15 m² Grundfläche sind mit einem geneigten Dach oder einer flachen Dachneigung bis 15° auszuführen. Bei einer Dachneigung bis maximal 15° sind sie zu begrünen. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m² Grundfläche zugelassen werden. Aneinandergebaute Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

11.2 Material der Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von Dächern werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in Brauntönen oder rotbraunen bis roten Farbtönen einzudecken.
- Dachbegrünungen sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis Neigung 15° sowie Flachdächer sind zu begrünen sofern Sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben etc.) dürfen auch in Metall gedeckt werden. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

11.3 Dachaufbauten

Für die von den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließungsräumen einsehbaren Dachflächen gilt:

Dachaufbauten sind nur oberhalb der Traufe zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Kastengauben, Schleppgauben und Giebelgauben im ersten Dachgeschoss zulässig.

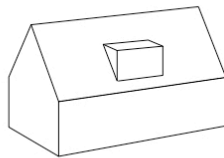
Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nur in Form von niedrigen, max. 0,50 m hohen Lüftungsgauben (Schleppgauben) zulässig.

Dachaufbauten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken:

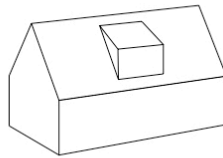
- Die Summe aller Dachaufbauten darf in ihrer Breite maximal 40% der Trauflänge des betreffenden Daches betragen.
- Max. Außenbreite 1,50 m
- Abstand zum Ortgang, Graten und Kehlen mind. 1,50 m, gemessen in der Dachschräge
- Abstand zum traufseitigen Dachrand mind. 1,0 m, gemessen in der Dachschräge
- Abstand untereinander mindestens 0,5m breiter als die Breite der angrenzenden breitesten Gaube

Wiederkehren und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Zwerchhäuser hingegen sind zulässig. Dachflächenfenster sind vom öffentlichen Raum einsehbar nur zur Belichtung von Nebenräumen und Treppenträumen bis zu einer Größe von maximal 0,25m² zulässig.

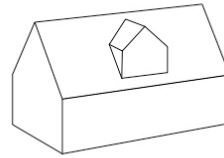
Zulässig sind:



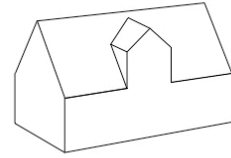
Kastengaube



Schleppgaube

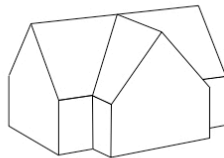


Giebelgaube

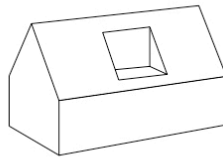


Zwerchhaus

Nicht zulässig sind:



Wiederkehr



Dacheinschnitt

Abbildung 1: Zulässige und nicht zulässige Dachaufbauten

Für die von den nicht unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließungsräumen einsichtbaren Dachflächen gilt:

Dachaufbauten sind nur oberhalb der Traufe zulässig.

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Kastengauben, Schleppgauben und Giebelgauben im ersten Dachgeschoss zulässig.

Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nur in Form von niedrigen, max. 0,50 m hohen Lüftungsgauben (Schleppgauben) zulässig.

Dachaufbauten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken:

- Die Summe aller Dachaufbauten darf in ihrer Breite maximal 40% der Trauflänge des betreffenden Daches betragen.
- Max. Außenbreite 1,50 m
- Abstand zum Ortgang, Graten und Kehlen mind. 1,50 m
- Abstand zum traufseitigen Dachrand mind. 1,0 m
- Abstand untereinander mindestens 0,5m breiter als die Breite der angrenzenden breitesten Gaube.

Wiederkehren und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Zwerchhäuser hingegen sind zulässig. Dachfenster sind nur als Hochformat bis zu einer Größe von 0,5m² zulässig. Feuerpolizeilich erforderliche größere Einzelöffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Abstand der Dachfenster untereinander mind. 1,50m.

11.4 Fassadengestaltung

Die Ausführung der Fassadenoberflächen ist auf die für die historischen Gebäude typischen Möglichkeiten der Putzfassade sowie des verputzten Sichtfachwerkes beschränkt. Einzelne Teilflächen können mit einer Holzverschalung oder in Sandstein/ Kalkstein, einzelne Detailelemente wie Gesims, Gewände, Konsolen etc. können ebenfalls in Sandstein/ Kalkstein ausgeführt werden. Bestehende Natursteinbauteile dürfen nicht verputzt oder gestrichen werden. Sie sind bei notwendigen Behandlungen so zu behandeln, dass der Farb- und Oberflächencharakter des Natursteins bestehen bleibt. Freigelegtes Fachwerk darf nicht verputzt werden. Werden im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wertvolle Fachwerke sichtbar oder thermografisch sichtbar gemacht, so sind diese zu sichern und ggf. freizulegen. Verkleidungen von Fassaden oder Fassadenteilen mit Blech, poliertem und geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Asbestzementplatten oder Kunststoffen sind unzulässig. Die Putze sind als Mörtelputze auszuführen. Es ist in der Regel der ortsübliche Glattputz mit lebendiger Oberfläche zu verwenden. Putze sind nicht mit der Lehre aufzutragen, sondern mit Filzscheiben oder Bürsten zu glätten.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwand-Materialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Die Farbgebung der Fassaden ist durch Mustervorlagen mit der Baurechtsbehörde – Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

12 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

12.1 Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Teilflächen über Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 Metern zu versehen und zu begrünen.

Offene, nicht überdeckte Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

12.2 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung oder als Stellplatz dienen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen frei zu halten.

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sind mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

12.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Mauern bis 1,50 m Höhe
- Holzzäune sowie Laubhecken (s. Artenliste) bis jeweils 1,50 m Höhe

Die Einfriedung muss von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,5 m aufweisen.

Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen in Verlängerung der zum öffentlichen Raum hin abgrenzenden Baugrenze oder Baulinie bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Sie dürfen auch hinter diese Verlängerungslinie zurücktreten.

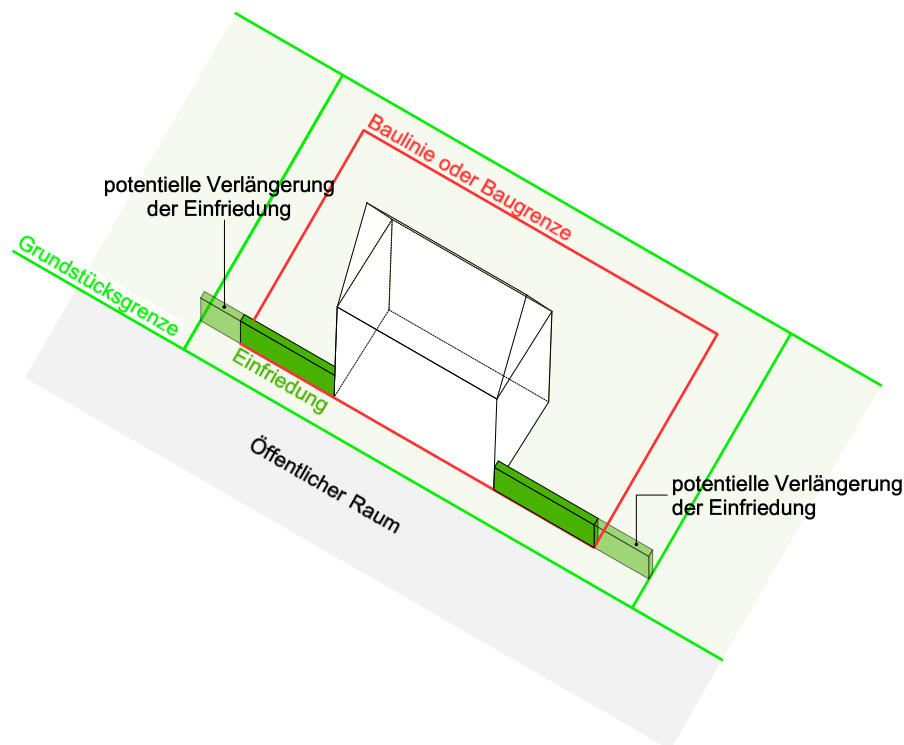


Abbildung 2: Einfriedungen

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind zusätzlich Spanndraht- und Maschen- drahtzäune zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen.

Als Materialien nicht zulässig sind Kübelsteine, Böschungssteine, Flussbausteine, werkstoffimi- tierende Materialien und Stacheldraht.

13 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Müllstandorte sind nur in Gebäuden oder nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehba- ren oder an eingehausten Standorten zulässig.

14 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

An jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig. Ausnahmen können zur Siche- rung der Informationsfreiheit zugelassen werden. Parabolantennen sind farblich dem Hinter- grundmaterial anzupassen.

15 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

16 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit ist beschränkt auf die Erdgeschosszone und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses bei verputzten Gebäuden. Konstruktive und gestalterische Details der Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder einer Gesimszone dürfen im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden. Werbeanlagen dürfen Erker, Tore, Pfeiler und andere wichtige Fassadenelemente in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe eines 1. OG sowie oberhalb der Traufkante/ Attika der Gebäude, auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Je Betrieb oder Institution ist auf dem Grundstück an der Gebäudefront, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nur eine Werbeanlage zulässig. Liegt der eigentliche Betrieb oder die Institution im rückwärtigen Bereich, ist dort eine zweite Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig. Vorhandene schmiedeeiserne Ausleger und vorhandene künstlerisch gestaltete Stechschilder werden dabei nicht mitgerechnet. Werbeanlagen verschiedener Betriebe in einem Haus müssen aufeinander abgestimmt sein.

Schriftzüge sind als einzelne Buchstaben auf den Putz aufgemalt oder als auf die Fassade aufgesetzte Einzelbuchstaben auszuführen. Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen sind unzulässig. Die Einzelbuchstaben der Schrift dürfen nicht höher als 40cm sein. Zeichen oder Symbole können bis zu 50/50cm groß sein. Die horizontale Abwicklung einer Werbung darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudefront einnehmen. Stechschilder und Ausleger müssen erhalten bleiben und können künstlerisch gestaltet auch angebracht werden.

Werbung auf und hinter Fenstern ist nur im Erdgeschoß zulässig. Schaufenster und andere Fenster dürfen nicht zugeklebt, zugestrichen oder zugedeckt werden. Beschriftungen an Schaufenstern sind zulässig, sofern sie aus Einzelbuchstaben bestehen, die maximal 20cm hoch sind. Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Werbeaktionen (bis zu 4 Wochen). Hierfür ist Plakatwerbung bis zum Format DIN A1 zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Anlagen sind unzulässig.

C Hinweise

17 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg. Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gemäß §2 DSchG „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Blaubeuren“ (Listennr. 22), das um 1085 erstmals über die urkundliche Überlieferung fassbar wird. Innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals sind grundsätzlich Bodenurkunden zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Blaubeuren, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalrechtlich- schutzrechtlichen Genehmigung. Sollten im Zusammenhang von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (zum Beispiel Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (zum Beispiel Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

18 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

19 Aushubarbeiten

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Telefon 0731/ 185-1561 oder 1562 sofort zu benachrichtigen.

20 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Blaubeuren“, die seit 05.11.2013 rechtsverbindlich ist. Damit ist das Orts-, Platz- und Straßenbild dieses Bereiches unter Gesamtanlagenschutz gestellt im Sinne des § 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb der Gesamtanlage ist für Änderungen am äußeren Erscheinungsbild von Gebäuden eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmäler. Das Anwesen Klosterstraße 7 ist ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG und das Anwesen Klosterstraße 12 ist ein Kulturdenkmal nach §28 DSchG. Weiterhin sind die Gebäude Klosterstraße 10,14 und 15 sowie Metzgergasse 1,3 und 8 erhaltenswerte Gebäude nach dem denkmalpflegerischen Werteplan Gesamtanlage Blaubeuren.

21 Baufeldfreimachung, Abriss Gebäude, Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Notwendige Räumungs-, Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abrissarbeiten von Gebäuden sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Arbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar zulässig. Bei Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums ist eine Baubegleitung durch eine sachkundige Person erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

22 Ökologische Baubegleitung - Schutz von Fledermäusen und Vögel

Werden Gebäude abgerissen, bauliche Veränderungen oder Sanierungen vorgenommen, sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen. Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Alb-Donau-Kreis abzustimmen.

23 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigen Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

24 Wasser- und Bodenschutz

Der Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet WSG 201 Blaubeuren-Gerhausen vom 03.12.2003. Es handelt sich um die Wasserschutzgebietszonen III und III A.

Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau von Erdwärmesonden an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.alt

25 Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor.

26 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm, welcher die Gesteine des Unteren Massenkalks überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 lehrerfüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D Anhang**Artenverwendungsliste****Gebietsheimische Gehölze für das Stadtgebiet Blaubeuren**

Bei Anpflanzungen im Plangebiet sollten nur gebietsheimische Gehölze für das Stadtgebiet Blaubeuren aus der folgenden Liste ausgewählt werden. Die Pflanzen sollten aus dem Herkunftsgebiet Nr. 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Obstgehölze wie beispielsweise Apfel, Birne, Pflaume oder Kirsche sind zulässig. Die einzelnen Gehölzarten sind vor Anpflanzung auf ihre Standorteignung und Verwendung zu prüfen.

Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden.

Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Grau Erle	<i>Alnus incana</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch

Gewönl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Strauch
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Strauch
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Strauch
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	Strauch
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	Strauch
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch

* Bäume I. Ordnung: Großbäume 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume bis mittelhohe Bäume 7 bis 20 m

Pflanzenverwendung für Schnitthecken zur Grundstückseinfriedung

Für Schnitthecken zur Grundstückseinfriedung sind ausschließlich nachfolgende Arten zulässig.

	Botanischer Name
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss** a) Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Gemeinderat der Stadt Blaubeuren beschlossen am 05.11.2019

erneuter Aufstellungsbeschluss am -

b) Ortsübliche Bekanntmachung am 08.11.2019
- 2. Auslegungsbeschluss** Der Gemeinderat der Stadt Blaubeuren hat den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange beschlossen am 19.01.2021
- 3. Öffentliche Auslegung** Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 29.03.2021 bis 27.04.2021
- 4. Behördenbeteiligung** Die Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 29.03.2021 bis 27.04.2021
- 5. Satzungsbeschluss** Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 (1) BauGB i. Verb. mit § 4 Gemeindeordnung vom Gemeinderat der Stadt Blaubeuren in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen am 08.03.2022
- 6. Ausfertigung** Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde. Der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats überein.

Ausgefertigt:

Blaubeuren, den

Jörg Seibold
Bürgermeister

10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 (3) BauGB
ortsüblich bekannt gemacht am

08.04.2022