

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan „Ortskern Bermaringen“

Textliche Festsetzungen
für den Bebauungsplan „Ortskern Bermaringen“, Gemeinde Blaustein.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern Bermaringen“, Gemeinde Blaustein, gilt die von meister.architekten, Dr. Daniel P. Meister, Herdbruckerstr. 20, 89073 Ulm, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 05.05.1998, zuletzt geändert am 18.11.2003.

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1-3 BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.10.2001; Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993)

1.1 Art der baulichen Nutzung

siehe Eintragungen im Lageplan

MD: Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind nur Nutzungen nach §5 Abs. 2 Ziffern 1 bis 8 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach §5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO:

- Tankstellen

sowie Ausnahmen nach §5 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

Aus städtebaulichen Gründen sind

- in den Baufeldern Nrn. 37 und 46 nur sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig;
- in Baufeld Nr. 47 nur landwirtschaftliche Nebengebäude und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig;

- in den Baufeldern Nrn. 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 29, 31, 33, 34, 38, 41, 44, 45, 48, 50, 52, 53, 54, 55, 58, 60, 61, 64, 66, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 87, 88 und 89 sonstige Wohngebäude für reine Wohnnutzung nur als Ausnahmen bis zu einer Bruttogeschossfläche von maximal 200 m² zulässig. Für Gebäude über 200 m² Bruttogeschossfläche wird der zulässige Anteil reiner Wohnnutzung auf maximal 60% festgesetzt. Der Anteil von mindestens 40% anderer Nutzungen umfasst auch die zur Wohnnutzung zugehörigen Garagen und sonstigen Nebenanlagen;
- in der Baufeldern Nrn. 1, 4, 7, 11, 16, 21, 22, 26, 27, 28, 30, 32, 36, 40, 43, 51, 57, 63, 67, 71, 83, 84, 85 und 90 sonstige Wohngebäude für reine Wohnnutzung nur als Ausnahmen bis zu einer Bruttogeschossfläche von maximal 200 m² zulässig, und dies nur, wenn durch die Festsetzung der Baufelder im Lageplan für das betreffende Grundstück eine straßenbegleitende Bebauung ausgeschlossen wird. Ist eine straßenbegleitende Bebauung zulässig, so wird der zulässige Anteil reiner Wohnnutzung auf maximal 60% festgesetzt. Gleiches gilt für Gebäude über 200 m² Bruttogeschossfläche. Der Anteil von mindestens 40% anderer Nutzungen umfasst auch die zur Wohnnutzung zugehörigen Garagen und sonstigen Nebenanlagen;
- in den Baufeldern Nrn. 35, 39, 42, 49, 56, 59, 62 und 65 sonstige Wohngebäude nur als Ausnahmen und nur dann zulässig, wenn der Anteil reiner Wohnnutzung 60% der Bruttogeschossfläche nicht übersteigt.

Zudem darf pro angefangenen 250 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit errichtet werden.

Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen werden für folgende Zwecke ausgewiesen:

- in Baufeld Nr. 68 für öffentliche Verwaltungen,
- in Baufeld Nr. 86 für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Martinskirche).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

siehe Eintragungen im Lageplan

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie für Zufahrten mit wasserundurchlässigen Belägen mitzurechnen. Eine Überschreitung der durch §17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen durch Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen von Geschossen, die nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind, müssen, sofern sie eine Höhe von OK Fußboden bis OK darüberliegender Geschossdecke bzw. OK Dachhaut von 2,3 m übersteigen, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitberechnet werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist in Baufeld Nr. 19 eine Überschreitung der durch §17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 zulässig.

1.3 Bauweise

siehe Eintragungen im Lageplan

Abweichende Bauweise a1:

- Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gebäudelänge von maximal 50 m. Die Tiefe der nachzuweisenden Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf 2,5 m festgesetzt.

Abweichende Bauweise a2:

- Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Die Tiefe der nachzuweisenden Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf 2,5 m festgesetzt.

Abweichende Bauweise a3:

- Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von maximal 50 m. Innerhalb der Baufelder Nrn. 31, 41, 48, 64, 66 und 89 muss der Firstverlauf bei Doppelhäusern senkrecht zu der zugeordneten Erschließungsstraße angeordnet werden. Die Tiefe der nachzuweisenden Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf 2,5 m festgesetzt.

Abweichende Bauweise a4:

- Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Tiefe der nachzuweisenden Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf 2,5 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

siehe Eintragungen im Lageplan

Für die straßenbegleitend zur Kirchstraße, Dorfstraße und Temmenhauser Straße festgesetzten Baulinien ist ein Zurücktreten der Gebäudefluchten hinter die Baulinien bis zu einem Maß von 2,0 m allgemein zulässig.

Für alle übrigen Baulinien kann ein Zurücktreten der Gebäudefluchten hinter die Baulinien in geringem Ausmaß als Ausnahme zugelassen werden.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

siehe Eintragungen im Lageplan

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (VB) ist im Sinne der Straßenverkehrsordnung als Mischfläche zu gestalten.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F+R) ist als partiell mit Pkws befahrbarer (Berechtigte) Fuß- und Radweg anzulegen.

1.6 Garagen und untergeordnete Nebengebäude

siehe Eintragungen im Lageplan

Oberirdische Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufelder und innerhalb der gesondert für Garagen und Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Für freistehende Garagen wird die maximal zulässige Bruttogeschossfläche auf 60 m² festgesetzt. Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

Innerhalb der Baufelder Nrn. 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 29, 31, 33, 34, 35, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 87, 88 und 89 sind Garagen nur als in Haupt- oder Nebengebäude integrierte bauliche Anlagen zulässig.

1.7 Grünordnung

siehe Eintragungen im Lageplan

Der in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand ist zu erhalten. Zur grünplanerischen Aufwertung wird auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen das Anpflanzen von Gehölzen nach den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten vorgeschrieben. Die Sicherung und Pflege obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Eine geringfügige Veränderung der dargestellten Standorte ist zulässig, die Pflanzzahl und Pflanzfläche ist als Minimum aber bindend.

Einzelbäume in Solitärstellung sowie Baumreihen und Baumgruppen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen, wobei Obstbäume auch mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden können. Nadelholzarten sind unzulässig.

Die als Flächen zum Anpflanzen/zur Erhaltung von Bäumen festgesetzten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets sind als Streuobstwiesen anzulegen. Pro 150 m² angefangener Grundstücksfläche ist hier mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 19.12.2000)

2.1 Einfriedungen

Entlang der örtlichen Haupt- und Erschließungsstraßen Kirchstraße, Dorfstraße, Temmenhauser Straße und Ulmer-Alb-Straße sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig.

2.2 Niederschlagswasser

Anfallendes und stofflich nicht belastetes Niederschlagswasser ist auf dem Gelände breitflächig oder über grasbewachsene Sickermulden mit einer 30 cm starken bindigen Bodenschicht zu versickern. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch Rigolen-Systeme oder Sickergräben ist ebenfalls zulässig; diese unterliegt jedoch einer wasserrechtlichen Genehmigungspflicht. Eine punktuelle Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Niederschlagswasser, das nicht lokal zur Versickerung gebracht werden kann, muss über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Als notwendige Stellplätze sind

- | | |
|---|------------------|
| - für Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche | 1,0 Stellplätze, |
| - für Wohnungen über 50 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
- nachzuweisen.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind, mit Ausnahme der Baufelder Nrn. 37 und 46, alle notwendigen Stellplätze als Garagenstellplätze zu errichten.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern Bermaringen“ befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Doppelseide, Dorfstraße 23, §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- Gasthaus „Adler“, Kirchstraße 2, §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- Ehem. Weberselde, Temmenhauser Straße 5, §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- Ehem. Pfarrhaus, Kirchstraße 15, §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- Martinskirche, Kirchstraße 13, Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, §28 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Die Kulturdenkmaleigenschaft folgender Objekte wird derzeit noch geprüft:

- Dorfstraße 13, 27/1, 38,
- Temmenhauser Straße 3,
- Werrengasse 8.

Über Vorhaben an Kulturdenkmälern und Vorhaben in der denkmalgeschützten Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung wird im denkmalrechtlich-Verfahren entschieden.

3.2 Trinkwasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Lautern“. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 15.01.1993 sind einzuhalten.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches des Regenüberlaufbeckens für Bermaringen. Das Niederschlagswasser kann daher wie bisher in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

3.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Das unmittelbar angrenzende Grundstück Flur-Nr. 196 ist hingegen als altlastverdächtig eingestuft. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, so ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

3.5 Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Umspannstation „Ulmer Straße“ sowie mehrere 0,4- und 20-kV-Leitungen der EnBW Regional AG Biberach. Bei der Änderung dieser Anlagen richtet sich die Kostenbeteiligung nach den der jeweiligen Grundstücksbenutzung zugrunde liegenden Verträgen.

Neue Hausanschlüsse werden während der Baumaßnahme ausgeführt.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

3.6 Grünstrukturen im Siedlungsbereich

Der Gemeinde Blaustein obliegt in Bezug auf die Realisierung/Umsetzung der festgesetzten Grünstrukturen eine Informations- und Kontrollpflicht.

Die Standorte von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum der Kreisstraßen sind an Ort und Stelle mit dem Straßenbauamt Ehingen festzulegen. Die Baumpflanzungen dürfen Sichtfelder nicht beeinträchtigen.

4. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß §10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blaustein, den 26.01.2004



Schikorr, Bürgermeister



Siegel