

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan „Pfaffenhau-Ost III“

2. Änderung

Textliche Festsetzungen
für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost III“,
Gemarkung Ehrenstein

Innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost III“ gilt die von meister. architekten, Dr. Daniel P. Meister, Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm ausgearbeitete Planzeichnung vom 26.04.2002.

Außerhalb des Änderungsbereichs behält der bestehende Bebauungsplan „Pfaffenhau-Ost III“ seine Gültigkeit.

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	5
1.3 Bauweise	6
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	7
1.5 Stellung der baulichen Anlage	7
1.6 Höhenlage der baulichen Anlage	8
1.7 Mindestbreite der Baugrundstücke	8
1.8 Flächen für Stellplätze	8
1.9 Flächen für Garagen	8
1.10 Flächen für Tiefgaragen	9
1.11 Flächen für den Gemeinbedarf	9
1.12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
1.13 Verkehrsflächen, Fußgängerbereiche und Flächen für das Parken von Fahrzeugen	9
1.14 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen	10
1.15 Höhenlage der Verkehrsflächen	10
1.16 Versorgungsflächen	10
1.16 A Leitungsrechte	10
1.17 Flächen für die Abfallbeseitigung	11
1.18 Öffentliche Grünflächen	11
1.19 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	11
1.20 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur	11
1.21 Schutz vor Luftverunreinigung	12
1.22 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen/Pflanzgebote	12
1.23 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzgruppen	12
1.24 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers	13
1.25 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	13

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
<p>Hinweis: Der Erlass örtlicher Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost III“ erfolgt als eigenständige Satzung.</p>	
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
3.1 Schutz des Grundwassers	13
4. HINWEISE	14
4.1 Spielbereich für Kinder und Jugendliche	14
4.2 Regenwassernutzung	14
4.3 Bodendenkmale	14
4.4 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen	15
4.5 Erschließungsplanung	15
4.6 Anlagen	15
AUFSTELLUNG UND AUSFERTIGUNG	16

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten innerhalb des Änderungsbereichs alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. Auf die bestehende Überschneidung des Änderungsbereichs mit Teilflächen des Geltungsbereichs des südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost“ (Teilflächen der E.-Grözinger-Straße) wird nur an dieser Stelle hingewiesen, da der Bebauungsplan „Pfaffenhau-Ost“ innerhalb des Überschneidungsbereichs keine Festsetzungen trifft.

Redaktionelle Vorbemerkung:

Zur Vereinheitlichung der Gliederung des Textteils zum Bebauungsplan „Pfaffenhau-Ost III“ wurde die bislang gültige Nummerierung – auch bei der Entnahme/der Änderung einzelner Festsetzungen – für den Änderungsbereich beibehalten.

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 – vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen im WA

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude mit Satteldach als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit bis zu 15 m³ umbauten Raums zulässig. Das Gebäude darf nicht unterkellert werden und darf keine Feuerstelle enthalten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2,0 m nicht unterschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

1.2.2 Geschossfläche

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Baufeldes Nr. 10 darf die Geschossfläche des obersten Geschosses 60 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses nicht übersteigen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind ausschließlich als eingeschossige Gebäude zulässig.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Erdgeschossfußboden (Fertighöhe: FFB) und der Oberkante der Dachhaut (First) bzw. der Oberkante der Attika gemessen. Innerhalb des Baufeldes Nr. 10 müssen bei Gebäuden mit Flachdach die Außenwände des obersten Geschosses um mindestens 2,0 m zu den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt oder die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um mindestens 2,5 m unterschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO:

Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

- a 1: die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- a 2: die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Die maximale Gebäudelänge wird für Einzelhäuser und Doppelhäuser auf 16,0 m und für Hausgruppen auf 25,0 m begrenzt. Unterirdische bauliche Anlagen und Tiefgaragen sind von dieser Längenbegrenzung ausgenommen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Ausnahmen nach § 23 Abs. 2 BauNVO:

Das Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die festgesetzten Baulinien ist bis zu einem Differenzmaß von 1,0 m zulässig. Weitergehende Ausnahmen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 BauNVO:

Das Hervortreten von untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5,0 m Breite über die festgesetzten Baugrenzen ist bis zu einem Maß von 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig.

Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen dürfen bis zu 2,5 m über die festgesetzten Baugrenzen hervortreten.

Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2,0 m und gegenüber Verkehrsflächen 1,5 m nicht unterschreiten.

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

Siehe Einträge in die Planzeichnung

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen können im Einzelfall zur Anpassung an die Bebauung der angrenzenden Grundstücke zugelassen werden.

1.7 Mindestbreite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird für Doppelhäuser (Doppelhaushälften) mit 9,0 m und für Hausgruppen (innenliegende Grundstücke) mit 6,0 m festgesetzt.

1.8 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, nur im straßennahen Bereich der Grundstücke und auf den als Flächen für Garagen festgesetzten Grundstücksbereichen zulässig.

1.9 Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur auf den als Fläche für Garagen festgesetzten Grundstücksbereichen zulässig.

1.10 Flächen für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur innerhalb der als Fläche für Tiefgaragen festgesetzten Grundstücksbereiche zulässig.

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

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird für folgende soziale, kulturelle und schulische Nutzungen ausgewiesen:

- Bürgerhaus
- Jugendtreff
- Schule
- Turnhalle

1.12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

1.13 Verkehrsflächen, Fußgängerbereiche und Flächen für das Parken von Fahrzeugen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

1.14 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Entlang der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

Pro Einzelhaus bzw. Hauseinheit eines Doppel- oder Reihenhauses ist je straßenangrenzender Grundstücksseite maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,0 m entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Innerhalb des Baufeldes Nr.10 ist zusätzlich eine Tiefgaragenzufahrt mit einer Breite von max. 6,0 m entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.15 Höhenlage der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Anlage Deckenhöhenplan

Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird entsprechend den Angaben des Deckenhöhenplans für das Gebiet „Pfaffenhau-Ost III“, 2. Bauabschnitt, vom 16.04.2002, gefertigt vom Ingenieurbüro Wassermüller Ulm, festgesetzt.

1.16 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Keine Festsetzung

1.16 A Leitungsrechte

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Grundstücksbereiche der Baufelder Nr. 4 und 5 sind mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Blaustein zu belasten.

Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Beim Anpflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Flächen für Leitungsrechte einzuhalten.

1.17 Flächen für die Abfallbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Keine Festsetzung

1.18 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Innerhalb des Kinderspielplatzes sind Bereiche für Kleinkinder bis 6 Jahre und Bereiche für Kinder bis 12 Jahre vorzusehen.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

(Zur Lage eines Spielbereichs für Kinder und Jugendliche siehe Ziffer 4.1)

1.19 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Siehe Anlage Grünordnungsplan

1.20 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen (Zäune, Stege, Hütten, etc.) nicht zulässig.

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

1.21 Schutz vor Luftverunreinigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Keine Festsetzung

1.22 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen/Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Eine Veränderung der dargestellten Standorte für die zu pflanzenden mittelkronigen Laubgehölze ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse zulässig, die Anzahl der Pflanzungen ist als Minimum festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind mit Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Auf je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Baum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für das Anpflanzen von freiwachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind standortheimische Arten zu verwenden.

1.23 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einträge in die Planzeichnung

Die Bäume und Sträucher der Gehölzgruppen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.24 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

1.25 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Siehe Satzung über den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhau-Ost III“.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. HINWEISE

4.1 Spielbereich für Kinder und Jugendliche

Für das Gebiet „Pfaffenhau-Ost III“ wird ein Spielbereich für Ballspiele und als Bolzplatz hergestellt. Die Spielfläche ist im „Grünordnungsplan“ dargestellt (siehe Anlage: Grünordnungsplan) und liegt im Bereich des Wegflurstücks 419 und der Flurstücke 415 bis 417 und 419/1.

4.2 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser für den Hausgebrauch und die Verwendung im Garten genutzt werden.

4.3 Bodendenkmale

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Bearbeitung der Eingriffsbewertung und der Vorschläge für Maßnahmen zum Ausgleich durch das Büro Edmund Spengler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Blaustein.

4.5 Erschließungsplanung

Die Planung der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Straßenplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm.

Das 2. Untergeschoss des Baufelds Nr. 10 (Tiefgarage) kann nicht mehr im Freispiegel entwässert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.6 Anlagen

4.6.1 Grünordnungsplan

Datum: 10.05.1999

Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Edmund Spengler

Blaustein

4.6.2 Deckenhöhenplan (Straßenplanung)

Datum: 16.04.2002

Ingenieurbüro

Wassermüller Ulm GmbH

Ulm

AUFSTELLUNG:

Blaustein, den 09.07.2002



.....
Schikorr, Bürgermeister



.....
Siegel

AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein, den 10.07.2002



.....
Schikorr, Bürgermeister



.....
Siegel