

GEMEINDE BLAUSTEIN

Bebauungsplan für das Gebiet "Mühlenwiesen" im Ortsteil Arnegg

Alb-Donau-Kreis

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan "Mühlenwiesen" im Ortsteil Arnegg.

Innerhalb des Bebauungsplanes der Gemeinde Blaustein für das Gebiet "Mühlenwiesen" gilt die von Architektur + StadtPlanung Dr. Meister und Burri, Herdruckerstrasse 20, 89073 Ulm ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachfolgenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1-3 BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung 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.

MI: Mischgebiet

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 - 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Zimmereibetriebes am Hülenweg (Baufeld Nr. 2) sind allgemein zulässig.

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten innerhalb gewerblich geprägter Gebietsteile) sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3

BauNVO (Vergnügungsstätten innerhalb nicht gewerblich geprägter Gebietsteile) sind nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind

- im Mischgebiet Baufeld Nr. 1 nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 2 - 5 BauNVO zulässig. Ergänzend hierzu sind den Geschäften und Betrieben zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig,
- im Mischgebiet Baufeld Nr. 2 nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 - 4 BauNVO zulässig,
- in den Mischgebieten Baufelder Nr. 3 - 9 nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 7 Ziffer 1 BauNVO)

1.2 Mass der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

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.
(§ 20 Abs. 3 BauNVNO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Baufeldern Nr. 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, in den Baufeldern Nr. 3 bis 9 bis zu 50% der für sie jeweils festgesetzten Grundflächenzahl, überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Pro Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte eines Doppelhauses sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse/Traufhöhen

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen. Ergeben sich durch den Geländeverlauf unterschiedliche Traufhöhen, so ist die Höhenermittlung auf der höher gelegenen Gebäudeseite (= niedrigerer Wert) massgebend.

Folgende Traufhöhen dürfen bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung nicht überschritten werden:

- im Baufeld Nr. 1: 6,7 m
- in den Baufeldern Nr. 2 - 8: 5,7 m
- im Baufeld Nr. 9 (2. Vollgeschoss im Dachbereich): 3,7 m

Innerhalb des Baufeldes Nr. 9 muss bei zweigeschossiger Bauweise das 2. Vollgeschoss im Dachbereich angeordnet werden.

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 Kv-Freileitung (Baufeld Nr. 5) sind folgende Abstände zwischen Leiter und nächstem Bauwerksteil einzuhalten:

- für Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 7
 - bei Dachneigungen grösser 15°: 3,0 m
 - bei flacher geneigten Dächern: 5,0 m
- für sonstige Eindeckungen (z.B. Traglufthallen, Reetdächer, etc.)
unabhängig von der Dachneigung: 12,0 m

1.4 Höhenlage der Gebäude

In den Baufeldern Nr. 1 und 3 - 5 darf die Erdgeschossfussbodenhöhe (Fertigmass) der Gebäude auf der höchst gelegenen Gebäudeseite max. + 0,3 m über dem für die gesamte Gebäudeseite zu mittelnden Niveau des natürlichen Geländes liegen.

In den Baufeldern Nr. 6 - 8 beträgt der max. zulässige Niveauunterschied auf Basis vorgenannter Bemessungsgrundlage + 0,1 m.

In den Baufeldern Nr. 2 und 9 ist die Erdgeschossfussbodenhöhe (Fertigmass) der Gebäude im Bereich zwischen - 0,3 m und + 0,3 m über bzw. unter dem für die gesamte Gebäudelänge zu mittelnden Niveau der zugeordneten öffentlichen Erschliessungsstrasse anzuordnen.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Verbesserung der Erschliessung und Nutzung der Baugrundstücke sind Aufschüttungen innerhalb der in der Planzeichnung gesondert als Fläche für Aufschüttungen markierten Fläche bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In den verbleibenden Bereichen des Planungsgebietes beträgt die max. zulässige Höhe für Aufschüttungen 0,7 m. Abgrabungen sind innerhalb des gesamten Planungsgebietes nur bis zu einer max. Tiefe von 0,7 m zulässig (Ausnahme Abgrabungen für die Errichtung von Gebäuden (Fundamente, Kellergeschosse).

1.6 Bestehende bauliche Anlagen

Bei der Änderung und Erweiterung bestehender baulicher Anlagen sind zum Anschluss an bestehende Höhen Ausnahmen von Ziffer 1.3 bis 1.5 zulässig.

1.7 Bauweise

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Gebäude sind im gesamten Bebauungsplangebiet als Einzelhäuser (Baufelder Nr. 3, 6 - 8) oder als Einzel- und Doppelhäuser (Baufelder Nr. 1 , 2, 4, 5 und 9) zu errichten.

1.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Siehe Eintragungen im Lageplan.

1.9 Sichtfelder

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.10 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze

Oberirdische Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen der einzelnen Baufelder und auf den gesondert als Flächen für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Unterflurgaragen sind auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese Flächen nicht als private Grünflächen festgesetzt sind. Gleiches gilt für die Anlage von Stellplätzen.

1.11 Leitungsrechte

Siehe Eintragungen im Lageplan

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Baufelder Nr. 6 und 9 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümer der Gebäude Baufeld Nr.9 zu belasten. Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Baufelder Nr. 8 und 9 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümer der Gebäude Baufeld Nr.9 zu belasten.

Auf den Flächen vorgenannter Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Nicht unterkellerte Gartenhäuser ohne ortsfeste Gründung sind von dieser Regelung ausgenommen. Nach der Leitungsverlegung sind auch leitungsgefährdende Änderungen des Bodenniveaus unzulässig.

Die mit einem Schutzstreifen zu belastenden privaten Grundstücksbereiche des Baufeldes Nr. 5 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers Energie-Versorgung Schwaben AG (EVS) zu belasten.

1.12 Immissionsschutz

Für die Gebäude Baufeld Nr. 9 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, für das kein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, die ausreichende Luftschalldämmung der strassenseitig orientierten Aussenbauteile nach dem Verfahren der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989) nachzuweisen. Gleiches gilt für die Obergeschosse der Baufelder Nr. 6-8. Den Nachweisen sind die Lärmpegelbereiche IV (Baufeld Nr. 9) bzw. III (Baufelder Nr. 6-8) zugrunde zu legen.

Auf dem Betriebsgelände der Zimmerei am Hülenweg (Baufeld Nr. 2) sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches nahe der nordöstlichen Grundstücksgrenze bis spätestens 01.04.2000 aktive Lärmschutzvorkehrungen (immissionsabschirmende Gebäudestruktur/Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 6,2 m zu errichten (siehe: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Mühlenwiesen in Blaustein-Arnegg“, AWF Ingenieurbüro für Bauphysik, Karl Häberle, 89150 Laichingen, vom 03. Mai 1999).

1.13 Grünordnung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Als Massnahme zum Ausgleich der baulichen Eingriffe in die Obstbaumbestände im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches ist in den Baufeldern Nr. 1 und 3 - 9 pro 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum als bestehendes Gehölz zu erhalten (Abstimmung der Gebäudeplanung auf den Baumbestand) oder ein Obstbaum einer heimischen Sorte als Hochstamm neu zu pflanzen. Die innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe sind durch Neupflanzungen von Obstbäumen ausserhalb des Planungsgebietes zu kompensieren. Hierbei sind Pflanzungen der Obstbaumaktion Herbst 1998 der Gemeinde Blaustein in der erforderlichen Anzahl den planungsbezogenen Eingriffen zuzuordnen.

Entlang des geplanten Fussweges ist beidseitig die Anlage eines 3,0 m breiten Pflanzstreifens verbindlich festgesetzt. Dieser ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern landschaftsgärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Im Bereich der Einmündung des Oberen Wiesenweges in die Hauptstrasse ist eine öffentliche Verkehrsgrünfläche zur Einbindung der Umformerstation anzulegen.

Zur weiteren Durchgrünung der Ortslage sind nur standortheimische und ortstypische Pflanzungen zulässig. Die Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Bäume

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Schwarz-Erle

Alnus glutinosa

Rot-Buche

Fagus sylvatica

Esche *Fraxinus excelsior*

Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Heimische Obstgehölze	Pyrus, Malus, Prunus in Arten und Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Grosssträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus in Arten und Sorten
Zweigrifflicher Weissdorn	Crataegus in Arten und Sorten
Wildrosen	Rosen in Arten
Weiden	Salix in Arten

Staudenbereiche

An Gebäuden sind zusätzlich zu den Baum- und Strauchpflanzungen Staudenpflanzungen zulässig. Zugelassen sind alle Stauden, Gräser, Farn- und Zwiebelpflanzen.

Nicht zugelassene Pflanzen

Auf sämtlichen Grünflächen ist die Anpflanzung folgender Arten oder Formen nicht erlaubt:

- Hänge- und Trauerformen von Laub- und Nadelgehölzen
- Bunt und weisslaubige Formen von Laub- und Nadelgehölzen
- Alle Nadelholzarten

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung 08.08.1995)

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Fassade

Bei der Gestaltung der Wandflächen der Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude sind blanke Metallelemente, keramische Fliesen sowie Verkleidungen aus Kunststoff- oder Faserzementplatten nicht zulässig.

Geschlossene Wandflächen gewerblich genutzter Gebäude sind mit einem Flächenanteil von mind. 40% zu begrünen. Die Länge geschlossener, nicht begrünter Wandabschnitte darf die Wandhöhe nicht übersteigen.

Wintergärten sind zulässig. Sie dürfen max. 3,0 m aus der Gebäudeflucht hervortreten und haben an der Traufseite eine Mindesthöhe von 2,2 m über OK Gelände aufzuweisen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Schildern oder Schriften (jedoch nicht als Lichtwerbung) zulässig. Sie dürfen nur an zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Fassadenflächen angebracht werden und sind der Erdgeschosszone zuzuordnen. Die Summe aller Werbeflächen darf pro Betrieb 2,0 m² nicht überschreiten.

2.1.2 Dachflächen

Geneigte Dächer sind mit den im Lageplan für die einzelnen Baufelder festgesetzten Dachneigungen auszuführen. Dacheindeckungen aus grossformatigen, grob gewellten Platten (Faserzement-, Bitumen-, Kunstharzplatten, etc. ... mit $A \geq 0,3 \text{ m}^2$ und Wellenhalbmesser $\geq 3 \text{ cm}$) sind nicht zulässig.

Bei allen geneigten Dächern ist die Traufe parallel zur Firstlinie zu führen. Eine Unterbrechung der Trauflinien der Gebäude (z.B. durch Dachaufbauten) ist untersagt. Bei Gebäuden mit Satteldach haben beide Dachflächen die selbe Neigung aufzuweisen.

Dachüberstände sind bis max. 0,8 m zulässig (lotrecht zur Wand gemessenes Überstandsmass).

Kniestöcke sind zulässig, sofern ihre Höhe, gemessen von der Oberkante Rohfussboden bis zum Schnittpunkt Sparren mit der Aussenseite der Aussenwand 0,75 m nicht übersteigt.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern ihre Ausführung gemäss den Vorgaben der „Satzung zur Änderung der innerhalb der Gemeinde Blaustein bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebel und für den Innenbereich der Gemeinde Blaustein“ vom 05.07.1994 erfolgt. Diese liegt den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mühlenwiesen“ bei.

Solaranlagen sind zulässig. Zwischen den Kollektorflächen und dem Dachrand ist ein Mindestabstand von 1,5 m vorzusehen.

2.2 Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen in Form von Pflanzungen, Staketenzäunen oder beidseitig mit Bepflanzung versehenen Maschendrahtzäunen zulässig.

Staketen- und Maschendrahtzäune dürfen eine Höhe, incl. Sockelmauer von 1,00 m nicht übersteigen.

Sockelmauern sind nur bis zu einer mittleren Höhe von 0,2 m zulässig.

2.3 Lagerflächen

Betriebliche Lagerflächen sind auf den von öffentlichen Verkehrsflächen frei einsehbaren Grundstücksbereichen nicht zulässig.

2.4 Unbebaute Flächen privater Grundstücke

Stellplätze und Hofzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, oberbodenverfugte Pflaster, etc.) zu befestigen. Für gewerblich genutzte Aussenbereiche sind ergänzend hierzu auch wassergebundene Decken, bituminöse Einstreudecken und Pflasterungen mit geringer Fugenbreite (jedoch keine Verbundsteine) zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

Die direkte Anbindung von Stellplätzen, Garagen- und Hofzufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegüberfahrten) darf eine Länge von 7,0 m pro Grundstück nicht übersteigen.

2.6 Bodenverbringung und Oberbodenlagerung

Nicht belasteter Erdaushub hat, nach Ober- und Unterboden getrennt, im Baugebiet zu verbleiben und ist für Aufschüttungen, Böschungen, landschaftsgärtnerische Massnahmen, etc. wiederzuverwenden bzw. einzubauen. Der Schutz des belebten Oberbodens ist durch folgende Massnahme zu erreichen:

Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner ganzen Mächtigkeit abzuschieben; die Oberbodenmieten sind in einer maximalen Basisbreite von 3,0 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m anzulegen; bis zur Wiederverwertung hat eine Zwischenansaat zu erfolgen. Für den im Planungsgebiet nicht verwendbaren Bodenaushub ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen (Verwertungskonzept).

2.7 Niederschlagswasser

Das anfallende und stofflich nicht belastete Niederschlagswasser von Dachflächen sollte zur Versickerung gebracht werden (evtl. unter Vorschaltung von Zisternen).

2.8 Freileitungen

Innerhalb der Baufelder Nr. 1 und 3 - 9 sind neu zu errichtende Freileitungen nicht zulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

Innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 20 Kv-Freileitung (Baufeld Nr. 5) sind für alle Arten von baulichen Anlagen die unter Ziffer 1.3 genannten Mindestabstände zum Leiter einzuhalten. Für alle Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

2.9 Stellplatzverpflichtung

Als notwendige Anzahl der Stellplätze bzw. Garagenplätze ist/sind

- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stp/Ga-Platz
- für Wohnungen zwischen 50m² und 85 m² Wohnfläche 1,5 Stp/Ga-Plätze
- für Wohnungen über 85 m² Wohnfläche sowie für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften 2,0 Stp/Ga-Plätze
- für alle nicht genannten Nutzungen 100 % der aus Tabelle B im Anhang der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze vom 16.04.1996) zu ermittelnden Werte

nachzuweisen.

3. Hinweis

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde zutage treten, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Ferner ist die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

4. Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

Blaustein, den 30.06.1999



Häberle, Bürgermeister



Siegel