

GEMEINDE: BLAUSTEIN
ORTSTEIL: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„PFAFFENHAU-OST III - 4. ÄNDERUNG“

Entwurf:13.12.2011/Stand:13.12.2011

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. Die Ausnahmen sind jedoch nur im Erdgeschoss zulässig.

2.1.1.3 Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 genannten Ausnahmen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Die zulässige Grundfläche wird um die Fläche notwendiger Stellplätze mit geringer Fahrzeugfrequenz, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine wasserdurchlässig befestigt werden, erhöht. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1.3 Die Geschossfläche von Garagengesossen bleibt bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. (21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

2.2.2 Zahl der Vollgesosse (§ 20 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2.2 Garagengesosse werden auf die Zahl der zulässigen Vollgesosse nicht angerechnet (21a Abs. 1 BauNVO)

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden(EFH-R) bis zur Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, sind soweit es sich um Gebäude handelt in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Tiefgaragen bzw. im Untergeschoss befindliche Garagengeschosse sowie Wohnungen und Nebenräume im Untergeschoss sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig (Kennzeichnung TGa bzw. TGa/UG).

2.4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene maximale Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig.

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

2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke

2.6.2 Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.6.3 Straßenbeleuchtung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

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

2.7.1 Die als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und zu unterhalten. Baulichen Anlagen zur Freiflächengestaltung (z. B. Sitzbereiche, Teilpflasterflächen oder Natursteintrockenmauern) sind zulässig.

2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt zu fassen und in die Entwässerungsmulde entlang der Straße „Am Schinderwasen“ einzuleiten.

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot (pfg) Straßenraumbepflanzung

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind gemäß Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragene Lage kann um bis zu 7,5 m verschoben werden.

Artenliste 1: Laubbäume

Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Wildkirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Juglans regia (Walnussbaum)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

2.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.10.1 Pflanzbindung pfb

Bäume auf Verkehrs- und Grünflächen

Die im Plan dargestellten Bäume auf Verkehrs- und Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Einschriebe im Plan

3.1.1.1 Flachdächer sind zu begrünen. Ein Verzicht auf eine Dachbegrünung ist dann zulässig, wenn mehr als 75 % der Dachfläche mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt wird.

3.1.2 Dachaufbauten

3.1.2.1 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.1.3 Sonnenkollektoren

3.1.3.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Aufständierungen von Solarmodulen sind bis zu einer Höhe von 0,30 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

3.1.4 Fassadengestaltung

3.1.4.1 Für die Fassadengestaltung an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig. Glasflächen sind generell zulässig.

3.1.4.2 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf maximal 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1 Die Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht mit Bitumen oder geschlossenen Betonflächen befestigt werden.

3.3 Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig.

3.3.2 Stützmauern sind allgemein bis 2,0 m Höhe zulässig.

3.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an den Wandflächen bis zu einer Größe von 3 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind als Stehle bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m über dem angrenzenden Gelände zulässig.

3.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

3.5.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnfläche auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Wohnfläche der Wohnung bis 50 m² = 1,00 Stellplätze

Wohnfläche der Wohnung bis 75 m² = 1,50 Stellplätze

Wohnfläche der Wohnung größer 75 m² = 1,75 Stellplätze

Bruchteile von Stellplätzen sind in der Summe zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden.

3.5.2 Für die nicht als Wohnung genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile ist die VwV Stellplätze anzuwenden. Je 35 m² Büronutzfläche ist ein geeigneter Stellplatz nachzuweisen.

3.6 Versorgungsleitungen und Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.6.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3.6.2 Auf Gebäuden ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolantennen auf Dächern müssen sich diesen farblich harmonisch anpassen. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne bzw. Kabelanschluss möglich ist, müssen Empfangsgeräte an diese angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen und Parabolantennen dürfen dann nicht mehr errichtet werden.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften „PFAFFENHAU-OST III - 4.ÄNDERUNG“ Ziffer 3.1 bis 3.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Hinweise

5.1 Archäologische Funde

5.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

5.2 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

5.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

5.3 Nutzung von Erdwärme

5.3.1 Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

6 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „PFAFFENHAU-OST III - 4. ÄNDERUNG“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.01.2011 im Mitteilungsblatt 2010 / Nr. 1 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kayser.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat vom 17.01.2011 bis 04.02.2011 stattgefunden.

Kayser.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 27.12.2010 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2011 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „PFAFFENHAU-OST III - 4. ÄNDERUNG“ und seine Begründung vom 02.01.2012 bis 03.02.2012 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.12.2011 im Mitteilungsblatt 2011 / Nr. 51/52 der Gemeinde Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 19.12.2011 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 02.01.2012 bis 03.02.2012 öffentlich ausgelegt.

Kayser.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.02.2012 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

Kayser.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.02.2012 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „PFAFFENHAU-OST III - 4. ÄNDERUNG“ als Satzung beschlossen.

Kayser.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Blaustein wurde am _____ im Mitteilungsblatt 2012 / Nr. _____ der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht.

Kayser.....
Bürgermeister

7 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.02.2012 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

Thomas Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 20.09.2011/13.12.2011

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm