

Alb-Donau-Kreis

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan „Historischer Ortskern Weidach“.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Weidach“ gilt die von Architektur + StadtPlanung meister.architekten Dr. Daniel P. Meister, Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.06.2001, zuletzt geändert am 01.10.2002.

Ergänzend zu den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

MD: Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Die Baufelder 1-41 und 43-52 werden nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. 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.

Pro volle 250 m² Grundstücksfläche darf maximal eine Wohnung errichtet werden, pro Einzelgebäude bzw. Hauseinheit eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Im Baufeld 42 wird eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen (Kath. Kapelle St. Wendelin) festgesetzt.

Im Baufeld 53 wird eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen, Kindergärten und soziale Einrichtungen festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

siehe Eintragungen im Lageplan

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 40 % überschritten werden.

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.

1.3 Gebäudehöhen

siehe Eintragungen im Lageplan

Folgende Höhen, bezogen auf die bestehende Geländeoberkante, müssen eingehalten werden:

Baufeld		min. Traufhöhe	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe	max. Knie- stockhöhe
7-13, 16-41, 43-48, 51-52	bei 1 VG	3,0 m	3,5 m	7,5 m	-
49, 50	bei 1 VG	3,0 m	3,5 m	7,0 m	-
2-6, 26-41	bei 2 VG	5,0 m	6,0 m	12,0 m	-
7, 8, 19-25, 47, 48	bei 2 VG	5,0 m	6,0 m	10,0 m	-

Baufeld		min. Traufhöhe	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe	max. Knie- stockhöhe
53	bei 2 VG	6,5 m	7,5 m	13,0 m	-
9-13, 16-18, 43-46, 51-52	bei 2 VG	3,5 m	4,0 m	8,0 m	0,8 m
Untergeordnete Nebenanlagen (in allen Baufeldern)		2,0 m	2,5 m	5,0 m	-

Sonderregelung für Baufeld Nr.1

Für die Gebäude innerhalb des Baufeldes1 ist die Traufe unterhalb der Höhenkote 608,20 ü. NN und der First unterhalb der Höhenkote 613,00 ü. NN vorzusehen.

Die Traufhöhe wird zwischen der mittleren gewachsenen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, die Firsthöhe zwischen der mittleren gewachsenen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Dachflächen gemessen. Die festgesetzten Höhen gelten auch für technische Anlagen.

In allen Baufeldern darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude bezogen auf die Hauseingänge maximal 0,8 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Straßenseitige Aufschüttungen über das natürliche Geländeniveau hinaus sind nicht zulässig.

1.4 Bauweise

siehe Eintragungen im Lageplan

- Offene Bauweise (o): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge ist auf maximal 50 m begrenzt.
- E: Nur Einzelhäuser zulässig.
- ED: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- Abweichende Bauweise (a): Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Einseitiger seitlicher Grenzbau oder Abstandsflächen mit geringerer Tiefe als nach § 5 LBO sind zulässig.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der genannten Flächen, nicht jedoch auf den straßenzugewandten Seiten der straßenbegleitenden Gebäude zulässig. Die Fertigfußbodenhöhe von baulich integrierten Garagen darf das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße nicht unterschreiten. Tiefgaragen sind generell unzulässig.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Flur-Nr. 3 (Baufeld Nr. 29) sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigner, Bewohner und Besucher der Flur-Nr. 3/1 (Baufeld Nr. 17) zu belasten.

Der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende private Erschließungsweg Flur-Nr. 32 (Teilfläche), 32/1 (Teilfläche), 33/1 (Teilfläche), 33/2 /Teichweg ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Flur-Nr. 3 (Baufeld Nr. 29) sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der am Ort tätigen Versorgungsträger zu belasten.

Der mit einem Leitungsrecht zu belastende private Erschließungsweg Flur-Nr. 32 (Teilfläche), 32/1 (Teilfläche), 33/1 (Teilfläche), 33/2 /Teichweg ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der am Ort tätigen Versorgungsträger zu belasten.

1.7 Grünordnung

siehe Eintragungen im Lageplan

Der dargestellte Baumbestand ist zu erhalten. Zur grünplanerischen Aufwertung wird auf öffentlichen und privaten Grundstücken 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 ist als Minimum aber bindend.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen/zur Erhaltung von Bäumen ist der vorhandene Baumbestand so zu ergänzen, dass pro 150 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum vorhanden ist. Die Pflanzstandorte sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen frei wählbar.

Sämtliche Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm anzupflanzen, wobei Obstbäume auch mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden können.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997)

2.1 Wandflächen

An den zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Gebäudeseiten sind Vor- und Rücksprünge der Wandflächen sowie Anbauten unzulässig.

Doppelhäuser in den Baufeldern 26-36 sind als ein Baukörper auszuführen. Rhythmik und Formate der Wandöffnungen sowie die Materialien und Farben der Fassaden sind einheitlich auszuführen.

Balkone und Loggien sowie Wintergärten sind nur auf den nicht straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig. Ihre Länge darf maximal ein Drittel der Länge der entsprechenden Gebäudeseite betragen. Das Austrittsmaß von Balkonen darf maximal 1,0 m, von Wintergärten maximal 2,5 m betragen. Für Wintergärten gilt eine minimale Traufhöhe von 2,5 m.

Die Fassaden sind in schlichtem Außenputz, mit Holzverkleidung oder als Sichtmauerwerk zu errichten. Plattenverkleidungen sind unzulässig.

2.2 Dächer

Die Dachneigung aller Gebäude einschließlich Garagen, Carports und sonstiger Nebengebäude wird zwischen 43°-47° festgesetzt. Abweichend hiervon ist im Baufeld 6 eine Dachneigung von 47°, in den Baufeldern 9-13, 16-20, 43-46 und 51-52 eine Dachneigung von 43° zwingend vorgeschrieben, in den Baufeldern 7 und 8 sowie 49 und 50 nur eine Dachneigung zwischen 30°-40° und im Baufeld Nr.53 nur eine Dachneigung zwischen 47°-55° zulässig.

Grasdächer sind nur bei den Gebäuden entlang des nördlichen Ortsrands (Baufelder 49 und 50) sowie bei allen Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden zulässig. Abweichend von den oben genannten Festsetzungen wird für Gebäude mit Grasdach eine geringere Dachneigung von 23°-30° festgesetzt.

Die Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel und annähernd die gleichen Abmessungen aufweisen. First- und Trauflinien müssen parallel verlaufen. Unterbrechungen der Trauflinien sind unzulässig.

Doppelhäuser in den Baufeldern 26-36 müssen ein gemeinsames Dach mit durchgängigen First- und Trauflinien sowie gleicher Eindeckung und Farbe aufweisen.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern ihre Ausbildung der Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5. Juli 1994 hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln entspricht. Dachöffnungen sind generell nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie gestalterisch in die Dachflächen integriert werden.

Die Dachüberstände der Gebäude sind am Ortsgang auf maximal 0,2 m, an der Traufe auf maximal 0,7 m, lotrecht zur Wand gemessen, zu begrenzen.

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Pfannen- und Biberschwanzziegel, für Nebengebäude auch Wellplatten- (Wellenhalbmesser ≤ 3 cm) und Zinkblecheindeckungen zulässig. Das Farbspektrum der Ziegel wird auf rötliche, rotbraune und graue Töne beschränkt.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Fassadenflächen und Einfriedungen angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 0,7 m, das Flächenmaß auf 1,5 m² begrenzt. Werbetürme, bewegliche Werbeanlagen und Lichtwerbung in von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlichtern sind nicht zulässig.

2.4 Stellplatznachweis

Als notwendige Stellplätze sind

- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze,
- für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze

nachzuweisen.

Bei einer rechnerisch ermittelten Bruchzahl der für ein Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze ist generell aufzurunden (z.B. 4,3 →5 Stellplätze).

2.5 Niederschlagswasser

Das anfallende und stofflich nicht belastete Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Erschließungswegen und Stellplätzen ist auf dem Gelände zu versickern, gegebenenfalls unter Vorhaltung geeigneter Rückhaltesysteme.

2.6 Zufahrten und Stellplätze

Pkw-Stellplätze, Garagen- und Hofzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflasterungen mit breiter Fuge, Schotterrasen, etc. ...) zu befestigen.

2.7 Einfriedungen, Lagerflächen

Als Einfriedungen sind Mauern nur als Sockelmauern mit einer maximalen Höhe von 0,2 m oder als Stützmauern zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,2 m. Raumbegrenzende Hecken sind nur entlang der Bermaringer Straße und des Weges am nördlichen Ortsrand zulässig, für sie gilt keine Höhenbegrenzung.

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus frei einsehbare Lagerflächen sind einzugrünen; betriebsfremde Lagerflächen sind unzulässig.

3. Hinweise

Trinkwasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Lautern. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 15.01.1993 sind einzuhalten. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gemäß der Verordnung über Allg. Bedingungen für die Versorgung mit Wasser vom 20.06.1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass die Brandbekämpfung mit einem Löschfahrzeug LF 16 mit einer Leistungsfähigkeit von 26,6 l/s bei einem Mindestdruck von 0,8 bar möglich sein muss.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Bei Feststellung von Verunreinigungen im Zuge der Aushubarbeiten ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

Bodenschutz

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten. Wasserundurchlässig befestigte Grundstücksflächen sind auf ein absolutes Mindestmass zu beschränken.

Energieversorgung

Sofern Sicherungs- und Umlegungsmaßnahmen an den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhandenen Umspannstationen erforderlich werden, sind die hierbei anfallenden Kosten entsprechend den bestehenden Verträgen über die Nutzung der Grundstücke zu veranlagern.

Telekommunikation

Um den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die frühzeitige Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sicherstellen zu

können, bittet die Deutsche Telekom AG um frühzeitige Mitteilung des Beginns von Erschließungs-/Baumaßnahmen (mindestens drei Monate vor Baubeginn).

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Weidach“ befindet sich folgendes Kulturdenkmal:

- Katholische Kapelle St. Wendelin, Kapellenstrasse 35, § 28 DSchG

Der Einbau von Solaranlagen im Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle bedarf der Zustimmung des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg.

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

4. Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

Blaustein, den.....

.....

Schikorr, Bürgermeister

(Siegel)