

STADT : BLAUSTEIN
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„GALGENBERG –
Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“**

Entwurf: 21.02.2017 / Stand: 20.06.2017

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016.

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 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Stellplätze und Zufahrten, welche in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine) ausgeführt werden, werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Fertigfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

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

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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)

2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (EFH-F) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Berücksichtigung der Rückstauenebene zulässig. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

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

2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke

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

2.6.2 Straßenausstattung

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

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.
- 3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4 Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.02.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ und seine Begründung vom 13.März 2017 bis 13. April 2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.03.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.März 2017 bis 13. April 2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....

Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.06.2017 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 21.02. / 20.06.2017

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm