

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan

"Sport- und Erholungszentrum Lix"

2. Änderung "Josefweg"

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan

"Sport- und Erholungszentrum Lix"

2. Änderung „Josefweg“

Gemeinde Blaustein, Ortsteil Klingenstein

Stand 12.07.06, Ergänzung 01.08.06

Innerhalb des Geltungsbereichs der
Bebauungsplanänderung "Josefweg",
Gemeinde Blaustein, gilt die von
meister.architekten, Dr. Daniel P. Meister,
Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm,
ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung
vom 12.07.2006

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung

siehe Eintragung im Lageplan

Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach §4 Abs. 2 Ziffern 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne des § 4 (2) BauNVO sind folgende bestimmte Arten bzw. bauliche oder sonstige Anlagen nicht zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässigkeit von Ausnahmen (§1 Abs. 6 BauNVO)

Die in §4 Abs. 3, 1-5 BauNVO genannten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

siehe Eintragungen im Lageplan

Grundflächenzahl GRZ: 0,35

Geschossflächenzahl GFZ: 0,55

Höhe der Gebäude

Die Traufhöhe (TH), gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH-R bis zur Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut, darf 6,00 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH), gemessen von der EFH-R bis zur Oberkante Dachfirst, beträgt 10,50 m.

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

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens liegt 50 cm über dem Straßenniveau. Bezugshöhe ist die Fertigdecke der dem Gebäude nächstgelegenen zugeordneten Erschließungsstraße, senkrecht gemessen in Straßenmitte.

Abweichungen sind nach unten bis zu 10 cm, nach oben bis zu 30 cm zulässig.

1.4 Bauweisen (§22 BauNVO)

siehe Eintragungen im Lageplan

E/D = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Textliche Festsetzungen

1.6 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 - 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7 Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Eintragung im Lageplan

Die mit einem Leitungsrecht versehenen Grundstücksbereiche sind mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten. Schutzabstände von Gebäuden und Bepflanzungen sind einzuhalten.

1.8 Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a. Grundrissorientierung

Bei Wohngebäuden der südlichen Bauzeile entlang der Ehrensteiner Straße sind Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Kinder und Ruhezimmern zu der straßenabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren.

b. Gebäudebelüftung

Wenn eine Grundrissorientierung von Fenstern zur Belüftung zu den lärmabgewandten Seiten nicht für alle betroffenen schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) ist sodann eine ausreichende Belüftung für Schlafräume und Kinderzimmer sowie – im Falle beabsichtigter sauerstoffzehrender Energiequellen – für Wohnräume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

c. Schalltechnische Dimensionierung von Gebäuden

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen. Sie ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Textliche Festsetzungen

1.9 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

siehe Eintragungen im Lageplan

Pflanzgebot

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Bäume der Wuchskategorie I oder II.

Pflanzenqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.
Art und Sorte der Bäume für die Baumreihen entlang der Ehrensteiner Straße sind einheitlich zu wählen. Im Hinblick auf die verkehrlichen Erfordernisse sind Anpassungen der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorte zulässig.

Verkehrsgrün V1

Auf den als Verkehrsgrün V1 bezeichneten Flächen ist eine die Sicht behindernde Bepflanzung unzulässig. Flächendeckende Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Der Lixgraben ist in seiner Funktion als Entwässerungsgraben dauerhaft zu erhalten.

Die Randbereiche und Uferböschungen sind mit dem Entwicklungsziel „artenreiche Hochstaudenflur“ standortgerecht zu begrünen und zu pflegen.

Textliche Festsetzungen

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004)

2.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

siehe Eintragungen im Lageplan

Hauptgebäude:

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von mindestens 27° bis maximal 45°.

Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Für die Dachdeckung sind Dachsteine in gedeckten rotbraunen oder grauschwarzen (anthrazitfarbenen) Farbtonungen zu verwenden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für die Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln ist die Satzung der Gemeinde vom 05. Juli 1994 (Vorschriften über Dachaufbauten und Zwerchgiebel) anzuwenden.

2.2 Gestaltung Stellplätze und Garagenzufahrten (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (beispielsweise mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.

2.3 Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzäune sind zu hinterpflanzen.

2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 90 m² mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 10 und 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Abgrabungen sind unzulässig.

Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen sind nur bis zur Höhe der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße zulässig.

Aufschüttungen innerhalb der Baugrenzen sind nur bis zur Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH-F) zulässig.

2.6 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Erschließungsflächen ist, soweit technisch und mit vertretbarem Aufwand möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder dem Lixgraben zuzuführen.

Textliche Festsetzungen

3 HINWEISE

Baugrund / Hausanschlüsse

Auf die schwierigen Baugrundverhältnisse wird hingewiesen. Hausanschlüsse sind setzungsfrei zu gründen. Risse und Undichtigkeiten von Leitungen sind auszuschließen.

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Plangebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§20 DSchG - Denkmalschutzgesetz).

Hochwasserschutz

Ein 100-jähriger Hochwasserabfluss der Blau ist im Plangebiet derzeit nicht gewährleistet, das heißt, mit Ausuferungen bzw. Oberflächenwasser ist zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Tallage) ist davon auszugehen, dass beim Bau von Unterkellerungen mit Grundwasser zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, diese gegebenenfalls als wasserdichte „Weiße Wanne“ auszuführen bzw. auf eine Unterkellerung zu verzichten.

Textliche Festsetzungen

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zuwiderhandelt (§ 74 LBO).

4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

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

Blaustein, den

.....
Gerald Schikorr, Bürgermeister

.....
Siegel