

Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Blaustein  
Ortsteil Bermaringen

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan über das Gebiet "Nördl. der Bockgasse"

### I. Allgemeines

In der Gemeinde Bermaringen vollzieht sich seit einigen Jahren durch die verhältnismäßig günstige Verkehrslage zur Stadt Ulm und zur Stadt Blaubeuren ein auffallender Strukturwandel. Die ursprünglich rein landwirtschaftlich orientierte Gemeinde stellt bereits heute einen Teil der Beschäftigten für die im näheren und weiteren Umkreis liegenden Industrieorte.

Neben der regen Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerungsschichten nach preiswerten Bauplätzen besteht auch von Nichteinheimischen ein großes Interesse, sich in der Gemeinde niederzulassen, um dort ein Wohngebäude zu erstellen.

Dadurch entstand für den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung das dringende Bedürfnis, neues Bauland zu erschließen, da die bereits ausgewiesenen Baugebiete überbaut bzw. an Baulustige vergeben sind. Die Vergrößerung des Baugebietes westlich der Wiesenstraße wird durch die vorgesehene Erstellung eines Kindergartens besonders unterstützt.

Das Staatl. Vermessungsamt Ulm hat auf der Grundlage eines Bebauungsvorschlages des Reg-Präsidioms Nord-Württemberg, unter Berücksichtigung der Wünsche der Gemeinde, für das Baugebiet "Nördl. der Bockgasse" einen Bebauungsplan entworfen und ausgearbeitet.

### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das in der Planung ausgewiesene ca. 1,4 ha große Baugebiet liegt am Westrand der Gemeinde, im Anschluß an das Baugebiet "Wiesendöcker". Das Gebiet wird durch die bereits im Bebauungsplan "Wiesendöcker" ausgewiesenen Erschließungsstraßen - Goethestraße und Bockgasse (früher Feldweg 14) - erschlossen, wobei die Goethestraße durch die vorgesehene Einkündung in die Bockgasse einen Kreisverkehr in Bezug auf den alten Ortsteil ermöglicht.

Der Bockgasse kommt durch ihre Lage zu dem Neubaugebiet Wiesendöcker / Bockgasse verkehrstechnisch eine größere Bedeutung zu. Die vorgesehene Erschließungsstraße ist mit 9,5 m geplant, was den zukünftigen Verkehrsbedürfnissen voll entsprechen wird.

Das Baugebiet wurde infolge den städtebaulichen Interessen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf allen Bauplätzen wird eine individuelle Bebauung weitestgehendst möglich sein, da die überbaubaren Flächen ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt wurden. Eine genügende Besonnung und Belichtung wird durch die Staffelung der Baugrenzen erreicht. Die Bautiefe ist genügend groß ausgewiesen.

Der Nachfrage und den örtlichen Bedürfnissen entsprechend ist offene Bauweise mit ein- und zweigeschossiger Bebauung vorgesehen. Insgesamt weist das Baugebiet 13 eingeschossige und 2 zweigeschossige Wohngebäude auf. Für die Kleinkinder ist südlich der Bockgasse ein Kinderspielplatz im Bebauungsplan "Wiesenäcker" ausgewiesen.

### III. Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Planung betroffenen Flurstücke stehen im Eigentum von verschiedenen Grundstückseigentümern. Auf der Grundlage des Bebauungsplanvorschlags sind bodenordnende Maßnahmen bereits eingeleitet worden. Die Grundstückseigentümer haben sich bei Verhandlungen bereit erklärt, in einem freiwilligen Umlenungsverfahren den Bebauungsplan in der geplanten Weise zu erfüllen.

### IV. Kosten

Die Abführung der Abwässer gestaltet sich infolge der Topographie des Geländes günstig. Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die städtebaulichen Interessen voraussichtlich entstehen (Straßenbau, Abwasserbeseitigung usw.), werden besonders ausgewiesen.

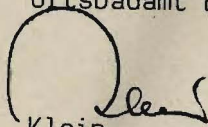
### Deckblatt:

Die Ziffer II Abs. 2.20 des Textteils zum Bebauungsplan "Nördlich der Bockgasse" wird wie folgt geändert:

"Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig. Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten zulässig, dessen Länge höchstens  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge betragen und dessen Höhe 1,50 m nicht überschreiten darf".

Blaustein, den 20.06.88

Ortsbauamt Blaustein



Klein  
Ortsbaumeister

# ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ENTSPRECHEND DEM PLANZEICHENERLASS.  
VOM 13. APRIL 1966 / V / 2073 / 50

**WIRTSCHAFTLICHEN**

|    |                        |
|----|------------------------|
| WS | Kleinleistungsgelände  |
| WR | Rustiges Wohngebiet    |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |

**GEMEINSCHAFTLICHE BAUFÄCHEN**

|    |             |
|----|-------------|
| MD | Dorfplatz   |
| MI | Mischgebiet |
| MK | Korngebiet  |

**GEWERBLICHE BAUFÄCHEN**

|    |                 |
|----|-----------------|
| GE | Gewerbegebiet   |
| GI | Industriegebiet |

**SONDERBAUFÄCHEN**

|    |                  |
|----|------------------|
| SW | Wohnen ohne Haus |
| SO | Conditorengebiet |

- IV** Zahl d. Vollgesch. (Wohngrenze)
- (IV)** Zahl d. Vollgesch. (Zwangend)
- 0,4** Grundflächenzahl
- (0,7)** Geschosflächenzahl
- 3,0** Baumassenzahl
- 0** Offene Bauweise
- △** nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
- △** nur Hausgruppen zulässig
- 0** geschlossene Bauweise
- b** besondere (abzweckende) Bauweise
- o** offen, jedoch Geb.-Länge bis
- Gabelinie max. 100 m zul.
- Baugrenze
- BT** Baumungsbefreiung

|  |              |
|--|--------------|
|  | Schule       |
|  | Kirche       |
|  | Kindergarten |

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | Gehweg                 |
|  | Fahrbahn               |
|  | Öffentliche Parkfläche |
|  | Sträßbegrenzungslinie  |
|  | Zufahrtsverbot         |

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | Informationstafel |
|--|-------------------|

**ART D. BAU- NUTZUNGS**

|  |  |
|--|--|
|  | Parkanlage   |
|  | Sportplatz   |
|  | Spielfeld  |
|  | Flüchhof   |
|  | Grünfl. als Bestandteil v. Verk. Anl. i. d. V. §127(2) 3. BausG. |
|  | V  |

**ART D. BAU- NUTZUNGS**

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | Aufschüttungsfächen |
|  | Landwirtschaft      |
|  | Forstwirtschaft     |

**ART D. BAU- NUTZUNGS**

|  |     |   |
|--|-----|---|
|  | Ga  | Garage  |
|  | GGa | Genossenschafts-Gar.  |
|  |     | Mit Leistungrecht bei Flächen- Siedelflächen (v. d. Geb. freizuh. Grundstücke) anfl. u. Einf. |
|  |     | max. 0,60m hoch!  |
|  |     | Abgrenzung unterschiedl. Nutzungs   |
|  |     | Grenze d. räuml. Nutzung  |
|  |     | Geltungsbereiche d. Geb. Pläne  |

**ART D. BAU- NUTZUNGS**

|  |   |                                    |
|--|---|------------------------------------|
|  | L | Denkmalgeschütztes unterl. Flächen |
|  | W | Wasserschutzgebiet                 |

**ART D. BAU- NUTZUNGS**

**---** First- u. Geb. Hauptrichtung

**---** gepl. fläch. Grenze

**ART D. BAU- NUTZUNGS**

Füllschema der Nutzungsebenen

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Dauweise         | Zahl d. Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl    |
| Baumassenzahl    | Dauweise              |
| Dachneigung      | Dachform              |

**ART D. BAU- NUTZUNGS**

= Satteldach = Flachdach

**Kanalschichtangaben:**

**○** rot = gepl. Kan. Sch.

**S** = Sohle d. NN

Bestteil

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 1 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit der BauNVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

- 1.01 Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO
- 1.02 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO

| Baugebiet  | Z  | GRZ   | GFZ |
|--|----|---|-----|
| WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)   | I  | 0,4   | 0,5 |
|  | II | 0,4   | 0,8 |
| 1.03 Ausnahmen in Sinne von § 4 (3) BauNVO sind entsprechend § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |    |   |     |
| 1.04 Cararen: (§ 12 BauNVO)  |    | sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.   |     |
| 1.05 Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)   |    | soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.  |     |
| 1.10 Bauweise: (§ 22 BauNVO)   |    | offen   |     |
| 1.20 Gebäudestellung: (§ 9 (1) d. BBauG)   |    | Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Ausrichtung der Hauptgebäude bestimmend.   |     |
| 1.30 Höhenlage der baul. Anlagen: (§ 9 (1) d. BBauG)   |    | Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) darf bei den Wohngebäuden talseitig max. 1,0 m über der fertig ausgebauten Straße bzw. über verzogenem Gelände liegen. |     |

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 (3) BBauG und § 11 LBO)

2.00 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

|     |    |             |
|-----|----|-------------|
| für | I  | max. 4,00 m |
|     | II | max. 6,70 m |

2.10 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sie sind dem Straßenprofil anzuleichen.

2.20 Dachform: für Hauptgebäude im WA entsprechend der Eintragung  
im Bebauungsplan

Dachneigung

~~22° - 35°~~ siehe Planantrag

Dachaufbauten sind nicht gestattet.

Kniestock: bei eingeschossig max. 0,5 m

bei zweigeschossig max. 0,3 m

2.30 Einfriedigung der Grundstücke: An öffentl. Verkehrsflächen mit  
Rabatten (Sockel) max. 20 cm,  
Pfeiler und H<sub>o</sub>cken bzw. Holzzäune  
max. 0,80 m hoch.

Verfahrensvermerke:

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt

von 28.2.1977 - 18.3.1977

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen

am 3.5.1977

Genehmigt gem. § 11 BBauG

von

mit Erlaß von

Nr.

Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG

ab

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht

am

In Kraft getreten am