

ALB-DONAU-KREIS
GEMEINDE : **BLAUSTEIN**
GEMARKUNG : BERMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN ,WESTL. ORTSRAND I'

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTS-
KATASTER GEFERTIGT UND ZUM
BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET :
ULM, DEN 14. FEB. 1991
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGS
REBIEN - SCHNEIDER
7900 ULM, FRAUENGRABEN 28
TEL. 0731/64864

AUFGESTELLT:
GEMEINDE BLAUSTEIN
DEN 18.03.1991

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.09.1990 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 3 BauGB am 16.11.1990 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 22.11.1990 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Die Auslegung ist am 08.03.1991 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.1991 bis 19.04.1991 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.06.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, mit ergänzendem Satzungsbeschluß im Hinblick auf § 1 Abs. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes.

Die Gemeinde Blaustein hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. **13. März 1992**

Blaustein, den 03.06.1991/02.12.91 Satzung ausgefertigt:
04.06.1991
Bürgermeister

Genehmigt
Ulm, den 3.2.1992
Landratsamt
Hagen

TEXTTEIL / ZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN: "Westlicher Ortsrand I"

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 8.12.1986
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990
Die Landesbauordnung (LBO) i.d.F.v. 28.11.1983
Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.01.1990 i.d.F.v. 30.07.1981

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Ergänzend zu den Einzelzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.1.2 Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
1.2.1 0,3 Grundflächenzahl
1.2.2 0,5 Geschosflächenzahl
1.2.3 I Zahl der Vollgeschosse
1.2.4 Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe, festgelegt (§ 16 Abs. 2 u. 4 BauNVO). Sie beträgt bei Wohngebäuden 3,50 m

1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Als Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:
1.3.1 offene Bauweise
1.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Baugrenze

1.5 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.5.1 Hauptfirstrichtungen
1.5.2 unverbindliche Darstellung des Hausgrundrisses.

1.6 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die verbindliche EPH wird für jedes Bauvorhaben im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt festgesetzt.

1.7 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

1.8 **Nebenanlagen**
1.8.1 Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.8.2 Wintergärten und Pergolen müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Sie dürfen bis zu 3,0 m in die nicht überbaubare Grundstücksfläche hineinragen.

1.9 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.9.1 Straßenbegrenzungslinie
1.9.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
1.9.3 öffentlicher Gehweg
1.9.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
1.9.5 öffentliche Parkfläche
1.9.6 Verkehrsgrün

1.9.6 Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.10 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Bei ihrem Abgang sind entsprechende Baumarten nachzupflanzen. Als Baumarten sind zulässig: Esche, Eiche, Hainbuche, Vogelbeere, Sommerlinde.

1.10.2 Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind heimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Als Baumarten sind zulässig: Hainbuche, Vogelbeere, Sommerlinde, sowie standortgerechte Obstbäume. Als Straucharten sind zulässig: Feldahorn, Hainbuche; Eberesche, Echte Salweide, Traubenkirsche, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Knollenkirsche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schiele, Gemeine Heckenkirsche, Weinrose, Hundsröse.

1.10.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Garagenzufahrten, Leitungen, Grenzen) um max. 3 m verschoben werden.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen.

1.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.11.2 vorhandene Flurstücksgrenzen
1.11.3 geplante Flurstücksgrenzen
1.11.4 unterirdische Entsorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB)
1.11.5 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

Dachneigung

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

2.1 **Gestaltung der Gebäude** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Für die äußere Gestaltung der Baukörper sind ausschließlich natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Putzflächen zu verwenden. Grelle Farben sind zu vermeiden.

2.2 **Dachgestaltung**
2.2.1 Dachform und Dachneigung siehe Planeinschrieb.
SD = Satteldach
WD = Walmdach
DN = Dachneigung
Es sind max. 2 Dachaufbauten pro Hauptdachfläche bis max. 1/3 der Traufhöhe zulässig.

2.2.2 Die Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot oder rotbraun einzudecken.

2.2.3 Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

2.3 **Einfriedigungen**
Entlang von Erschließungsstraßen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m oder Holzschrenzkräuze auf kleinen, max. 0,3 m hohen Steinsockeln bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zuzulassen.

2.4 **Stellplätze und Garagen**
Nicht überbaute Abstellflächen und Stellplätze sind einzugraben. Sie sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. (Wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Split verlegt etc.). Dies gilt nicht für Autowaschplätze.

3. **Hinweis:**
Sollten sich im Zuge der Erdbauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen. Ferner ist die erforderliche Zeit zur Fundbergung einzuräumen (§ 20 DschG).

4. **Aufhebung von Vorschriften**
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen.

