

ALB-DONAU-KREIS

GEMEINDE: **BLAUSTEIN**

GEMARKUNG: BERMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN "WESTL. ORTSRAND II"



Genehmigt

Ulm, den 8.7.1996

Landratsamt

Algen

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Architekten SGP

Herdbruckerstraße 30
89073 Ulm
Telefon 0731/9 65 93 - 0
Telefax 0731/9 66 93 - 10

AUFGESTELLT:

Gemeinde Blaustein

Blaustein, den 12. März 1996

A. Häberle

(Häberle)
Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTS-
KATASTER GEFERTIGT UND ZUM
BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET:
Ulm, den 19. Dez. 1995 / 5. Mrz. 1996



**Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure**
im BDVI Landesgruppe
Baden-Württemberg

**Jochen Rebien
Hans-Peter Schneider**

Frauengraben 28
89073 Ulm
Telefon 0731/64 8 64
Telefax 0731/6022384

Rebien

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.09.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 3 BauGB am 24.11.1995 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 24.11.1995 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Die Auslegung ist am 29.12.1995 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.01.1996 bis 8.02.1996 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 8.7.96 Nr. gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Die Gemeinde Blaustein hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 26.7.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Blaustein, den 12.3.96

Satzung ausgefertigt: 13. März 1996



(Häberle)
Bürgermeister

TEXTTEIL / ZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:
"Westlicher Ortsrand II"

Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs-und
Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBI. S. 617)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

1.1.2 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 0,3 Grundflächenzahl

1.2.2 TH Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe, festgelegt. Sie beträgt bei Wohngebäuden max. 3,5 m.
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.2.3 Als Ausnahmen können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und für Querriegel höherliegende Traufen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 40 % der Traufkantenlänge einer Gebäudeseite bezieht.

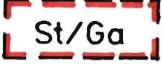
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 o 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)

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

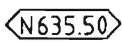
1.5.1  Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen.
Es bedeuten: St = Stellplatz oder überdachter Stellplatz
Ga = Garage

1.5.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig auf den Flächen für Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ziffer 1.15 der textl. Festsetzungen).

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.2 BauGB)

 Erdgeschoßrohfußbodenhöhe in Metern über Normal Null im neuen System. Sie ist in der Planzeichnung für jedes Baugrundstück als maximale Höhe festgesetzt.

1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1.0 m sind zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

1.9 Nebenanlagen

1.9.1 Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.9.2 Wintergärten und Pergolen müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein.

1.10 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, ausnahmsweise können östlich der Haupteinfahrtsstraße maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, sofern auf dem Baugrundstück die Anzahl von Kfz- Stellplätzen gemäß Nr. 2.5.1 nachgewiesen werden kann.

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

1.11.1  Straßenbegrenzungslinie

1.11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.11.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

1.12 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

1.12.1  oberirdische Leitungen

1.12.2  unterirdische Leitungen

Die Art der Leitungen ist in der Planzeichnung bezeichnet.

Es bedeuten: E = Elektrizität

R = Regenwasserkanal

S = Schmutzwasserkanal

S/R = Schmutz- und Regenwasserkanal

1.13 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.13.1  Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung gemäß Ziffer 1.15

1.13.2  Private Grünfläche
Zweckbestimmung gemäß Ziffer 1.15

1.14 Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserschutzzone III des Zweckverbandes "Wasserversorgung Ulmer Alb und Lautern". Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 19.02.1993 sowie die Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe Anlagenverordnung-VAWS) vom 11.02.1994 sind einzuhalten.

1.15 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Maßnahmen siehe Ziffer 1.15.1 bis 1.15.5

1.15.1



Auf den im Lageplan mit (A) bezeichneten Flächen sind hochstämmige Laubbäume **einer** Art entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzqualität: Hochstämmige, Stammumfang mind. 16-18 cm .

Baumarten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
Mostbirne (Pyrus "Oberösterreichischer" oder "Schweizer Wasserbirne"),
Winterlinde (Tilia cordata).

1.15.2



Auf der im Lageplan mit (B) bezeichneten Fläche sind lokale hochstämmige Obstbaumarten entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. *Pflege der Streuobstwiesen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gesamten Flächen der Strauobstwiese sind zu extensiven Wildgrasfluren, mit max. 2-maliger Mahd/Jahr, zu entwickeln.

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm.

Apfelsorten: Klarapfel, Später Transparent, Hauxapfel, Brettacher.

Birnensorten: Gelbmöstler, Oberöserreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne.

Zwetschgen-
sorten:

Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge,

eingestreut: Holzapfel, Sauerkirsche, Schlehe, Kirschpflaume.

1.15.3



Auf der im Lageplan mit (B) bezeichneten Fläche sind die gekennzeichneten Obstbäume auf Dauer zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind sie mit Arten der Liste unter Punkt 1.15.2 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.15.4



Auf den im Lageplan mit (C) bezeichneten Flächen sind Feldgehölze entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Dabei ist je 25 qm Feldgehölz ein Laubbaum anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Laubbäume:

Pflanzqualität: Heister, Höhe mind. 200-250 cm,
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe mind. 60-100 cm.
Kornelkirsche (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Himbeere (*Rubus idaeus*), initiierend einstreuen
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.15.5



Auf der im Lageplan mit (D) bezeichneten Fläche entlang des Grabens und der Aufweitungen auf der Ostseite ist beidseitig und durchgängig ein Schilfgürtel mit *Phragmites communis* (Schilf) anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzqualität: mehrjährige Pflanzen im Topfballen 8 x 8 cm.

1.15.6 Pro Grundstück sind mindestens 75 qm Feldgehölz anzulegen. Die durch Planzeichen festgesetzten Feldgehölze werden angerechnet. Zusätzlich sind pro Grundstück 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. (Pflanzliste siehe Ziffer 1.15.4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.15.7 **Freiflächenplan**

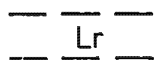
Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muß:

- der Höhenverlauf des Geländes unter Einbezug der Nachbargrundstücke, Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
- Befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Material).
- Grünflächen mit Angaben zur Baum- und Strauchbepflanzung.


1.15.8 **Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigner im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

1.16 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

 Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.17.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.17.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.17.3  vorhandene Flurstücksgrenzen

1.17.4  geplante Flurstücksgrenzen

1.17.5 N632.0 Höhenangabe in Metern über Normal Null, im neuen Höhensystem

1.18 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	TH
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

max. Zahl der Wohnungen/Gebäude

2 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO-BW)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die äußere Gestaltung der Baukörper sind ausschließlich natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Putzflächen zu verwenden. Grelle Farben sind zu vermeiden. Transparente Wärmedämmung ist an bis zu zwei Außenwänden zulässig.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Zulässig sind Satteldächer von 32° - 42° Neigung. Für Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.07.1994.

2.2.2 Die Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot oder rotbraun einzudecken. Im Zusammenhang mit Wintergärten und Kollektorflächen sind auch Glasflächen zulässig.

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

2.2.4 Für Garagen und Nebengebäude sind extensiv begrünte Flachdächer sowie Satteldächer von 25° - 42° zulässig. Geneigte Dächer sind mit gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen.

2.2.5 Aneinander angrenzende Garagen und Nebenanlagen sind in First-, Traufhöhe, Dachform und Material aneinander anzugleichen.

2.3 Antennenanlagen

Sofern im Baugebiet ein Anschluß an das Breitbandkabel der Bundespost möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Falls dies nicht der Fall ist, wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

2.4 Einfriedigungen

Entlang von Erschließungsstraßen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m oder Holzzäune als Scherenzäune bzw. in senkrechter Lattung auf kleinen, max. 0,3 m hohen Steinsockeln bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Einfriedigungen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

2.5 Stellplätze und Garagen

2.5.1 Pro Wohngebäude mit 1 Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit ist je weitere Wohneinheit zusätzlich ein Stellplatz nachzuweisen. Garagenvorplätze von mindestens 5 m Tiefe sind anrechenbar.

2.5.2 Garagenzufahrten, Stellplätze und nicht überbaute Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

3 HINWEISE:

3.1 Funde

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).

3.2 Bodenschutz

3.2.2 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist wiederzuverwenden bzw. einzubauen. (z. B. Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.)

3.2.3 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift der Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

3.3 Grundwasserschutz

Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, daß schützende bindige Bodenschichten über dem Karstgestein nach Möglichkeit nicht durchstoßen oder vollständig beseitigt werden und somit der natürliche Schutz für das Grundwasser weitgehend erhalten bleibt. Sofern Dolinen oder Felsspalten beim Erdaabtrag freigelegt werden, müssen diese mit bindigem Bodenmaterial verfüllt werden.

3.4 Grundwasserneubildung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist, soweit es die topographischen Verhältnisse und die anstehenden geologischen Formationen

zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, bzw. an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es muß jedoch sichergestellt werden, daß keine punkt- oder linienförmige Versickerungen z.B. durch Herstellung von Sickergräben, Sickerschächten usw. stattfinden können.

Anregung:

Zur Gartenbewässerung kann das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufgefangen werden.

4 AUFHEBUNG VON VORSCHRIFTEN

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