

Kreis U l m / Donau
Gemeinde Blaustein

zum Bebauungsplan:
Nördlicher Ostrand
.....
Friedenstraße -
Ferdinand-Sauerbruch-Straße

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes:
Nördlicher Ostrand
Friedenstraße - Ferdinand-Sauerbruch-Straße
.....

Auf Grund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129) sowie der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) hat der Gemeinderat am **5. Okt. 1971** folgenden

B e b a u u n g s p l a n

Nördlicher Ostrand
Friedenstraße -
für das Gebiet **Ferdinand-Sauerbruch-Straße** beschlossen:

einzigster Paragraph:
der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 2, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar:

Anlage 1: Lageplan vom **15.6.1971** mit eingetragendem Geltungsbereich, Textteil der Bauvorschrift mit Legende (Zeichenerklärung).

Anlage 2: Begründung (Erläuterungsbericht).

Genehmigt!

Ulm, den **4. Feb. 1972**
Landratsamt:
In Vertretung



5. Oktober 1971
Blaustein, den
Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Bebauungsplan Nr. 3

der Gemeinde Blaustein, Ortsteil Ehrenstein, für das Gebiet
"nördl. Ostrand; Friedenstraße und Ferdinand-Sauerbruch-Straße"

Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG und BauNVO vom 26. November 1968

1.00 Bauliche Nutzung (§§ 1 - 21 BauNVO)

1.01 Art der baulichen Nutzung: Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO

1.02 Ausnahmen:

i.S. v. (3) des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.03 Garagen (§ 12 (2) BauNVO):

Die Garagen und Stellplätze sind nur als P K W - Garagen und -Stellplätze zulässig.

1.04 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO):

In Form von Gartenlauben, Kleintierställen, Geschirrhütten usw., auch in Verbindung mit Garagen, sind unzulässig. Trafostationen § 14 (2) BauNVO sind nur in Verbindung mit Garagen zulässig.

1.10 Maß der baulichen Nutzung: entspr. den Eintragungen im Plan.

1.11 Zahl der Vollgeschoße -Z- (§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBO:

Ist i.S. v. § 17 (4) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze bzw. Mindestgrenze festgesetzt. Zuzüglich in Hanglagen über 15 % ist UG-Ausbau talwärts als Wohnraum möglich (s. Schema-Schnitte).

1.12 Grundflächenzahl (-RZ) § 19 (2) BauNVO):

Auf die zulässige Grundfläche sind i.S. v. § 21 a (3) BauNVO überdeckte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen. Ausnahmen i.S. v. § 17 (5) BauNVO sind zulässig.

1.13 Geschoßflächenzahl -GFZ- (§ 20 (2) BauNVO):

Ist i.S. v. § 17 (1) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

1.20 Dauweise (§ 22 BauNVO):

offen für das gesamte Plangebiet; Gebäudelängen unbegrenzt.

1.30 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG und § 16 LBO):

Stellung der Gebäude, Verlauf der Firstrichtung (s. Firstrichtungsmittelstrich) entsprechend Planeintrag, zwingend.

1.40 Verkehrsflächen:

Die Eintragungen im Plan zur Unterteilung und Lage der Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Treppenanlagen etc.) sind Richtlinien und können sich im Ausbau noch verändern.

1.50 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG):

Ist durch die topographische Lage sehr unterschiedlich. Die Festsetzung erfolgt entspr. den Planeintragungen (s. Schema-Schnitte).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BBauG. und § 111 LBO

- 2.10 Gebäudehöhen: (Gemessen von bestehender Geländeoberkante bis Oberkante Traufe)
für 2-gesch. Bebauung in Hanglage
über 15 % Gefälle bergseitig max. 3.25 m
talseitig max. 5.75 m
(s. Schema-Schnitte)
- 2.20 Sockelhöhen: Die genauen Sockelhöhen werden nach Ausbau der Straßen, durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Ortsbauamt festgelegt.
(s. Schema-Schnitte)
- 2.30 Aufschüttungen u. Abgrabungen: soweit diese über das in den Schema-Schnitten gestrichelt eingetragene Maß hinausgehen, nur nach besonderer Zustimmung durch die Genehmigungsbehörde.
- 2.40 Dachform und -Neigung: siehe Schema-Schnitte.
Eindeckung engoblierte Dachziegel.
DG.-Ausbau ist, soweit die Baurechtlichen Bestimmungen der LBO eingehalten werden, möglich. ~~Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~
- 2.50 Äußere Gestaltung: *Änderung lt. Darstellung v. 30.9.88*
- 2.51 Zusammengebaute Gebäudeeinheiten (Doppelhäuser) müssen hinsichtlich Stockwerkshöhe, Gesimsausbildung, Sockelhöhe, Brüstungs- und Sturzhöhen, sowie Putzstruktur und Farbgebung einheitlich gestaltet sein.
- 2.52 Auffallende Farben sind zu vermeiden.
- 2.53 Das Untergeschoß (UG) ist dunkler zu tönen und talseitig mind. 20 cm zurück zu setzen.
- 2.54 Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen mit Zier- od. Obstbäumen oder Büschen in Gruppen anzulegen.
- 2.55 Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 qm groß sein und nach Rücksprache mit der Ortsbehörde angebracht werden.

2.60 Einfriedigungen und Stützmauern:

2.61 Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind aus max. 0.80 m hohen Laubholzhecken auszuführen.

2.62 Die erforderlichen Stützmauern im Bebauungsplanbereich sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den Schema-Schnitten, im Einvernehmen mit dem Ortsbauamt und der Genehmigungsbehörde zu erstellen. Hierbei darf die Höhe derselben das Gelände bzw. die Straßenböschung nicht mehr als 10 cm überschreiten.

Bei starkem Gefälle ist das Gelände oberhalb der Stützmauer abzuböschern und gärtnerisch anzupflanzen. Die Stützmauern sind so niedrig wie möglich zu halten.

2.70 Garagen und Garagenvorplatz:

2.71 Nur PKW-Garagen zulässig; auch als UG-Garagen zulässig.

Die Garagen sind, soweit nicht begehbar, zu bedecken und gärtnerisch anzulegen.

2.72 Die Fläche zwischen Garage und Zufahrtsweg und der Stellplätze ist in der Ausführung der Straße zu befestigen und darf nicht eingefriedet werden.

2.80 Brennstofflagerung:

Sofern zur Beheizung der Gebäude Heizöl gelagert wird, so muß dies innerhalb des Gebäudes unter Beachtung der erforderlichen Sicherheitsbestimmungen (i.S. v. § 53 LBO, § 18 AVO sowie die TVbF) erfolgen sowie der Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes, Ulm, vom 17. Mai 1966.

3.00 Hinweise für die Heizungssysteme:

Heizungssysteme:

Für die Beheizung der Gebäude sollen auf Grund des Immissionsschutzes und der besonderen topographischen Lage des Baugebietes, nur nachfolgende Heizungssysteme verwendet werden:

1. Elektrospeicherheizung
2. Ölzentralheizung mit Ölvergasungsbrenner.

Die mit Leichtöl beheizte Warmwasserzentralheizung ist nur in Verbindung mit einem richtig eingestellten Ölvergasungsbrenner (kein Normalölbrenner - Gelbbrenner) zulässig. Die Verbrennung muß ruß- und geruchfrei, bei einem Co-Anteil von max. 0,1 % im Abgas sein (DIN 4787).

Der Co-2-Gehalt muß über 12 % liegen.

Damit die obigen Forderungen erreicht werden und ein einwandfreier Vergasungsbrand gewährleistet ist, sind nachfolgende Voraussetzungen erforderlich:

1. Rauchgasdichter Heizkessel ohne Ausmauerung mit Unterdruck im Feuerraum während des Betriebs;
2. richtige Bemessung des Feuerraumes
L = ca. 400 - 600 mm
B = ca. 300 - 500 mm
H = ca. 400 - 600 mm
3. Der Zug am Kesselende ist auf 1 bis 2 mm WS zu beschränken. Evtl. Zugregler vorsehen.
4. Richtiger Kaminquerschnitt.
5. Ausreichende Zuluft zum Heizraum (Regel 50 % des Kaminquerschnitts).

ZEICHENERKLÄRUNG

I = ENTFÄLLT X = ZUTREFFEND

<input type="checkbox"/>	WS	Kleinsiedlungsgebiet
<input type="checkbox"/>	WR	Reines Wohngebiet
<input checked="" type="checkbox"/>	WA	Allgemeines Wohngebiet
<input type="checkbox"/>	MD	Dorfgebiet
<input type="checkbox"/>	MI	Mischgebiet
<input type="checkbox"/>	MK	Kerngebiet
<input type="checkbox"/>	GE	Gewerbegebiet
<input type="checkbox"/>	GI	Industriegebiet
<input type="checkbox"/>	SW	Wochenendhausgebiet
<input type="checkbox"/>	SO	Sondergebiet
<input type="checkbox"/>	III/IV Z	Zahl d. Vollgesch. (Mindest-/ Höchstgrenze)
<input checked="" type="checkbox"/>	(III) Z	Zahl d. Vollgesch. (zwingend)
<input checked="" type="checkbox"/>	0.4 GRZ	Grundflächenzahl
<input checked="" type="checkbox"/>	0.7 GFZ	Geschossflächenzahl
<input checked="" type="checkbox"/>	3.0 BMZ	Baumassenzahl
<input checked="" type="checkbox"/>	o	Offene Bauweise
<input checked="" type="checkbox"/>		nur Einzel u. Doppelhäuser zulässig
<input checked="" type="checkbox"/>		nur Hausgruppen zulässig
<input checked="" type="checkbox"/>	g	geschlossene Bauweise
<input checked="" type="checkbox"/>	b	besondere Bauweise
<input checked="" type="checkbox"/>		Bauliene
<input checked="" type="checkbox"/>		Baugrenze
<input checked="" type="checkbox"/>		Änderung von Z
<input checked="" type="checkbox"/>		First u. Gebäudehauptrichtung
<input checked="" type="checkbox"/>		Hausgrundriss Schema verbindlich f. d. Hausstellung
<input checked="" type="checkbox"/>		Grenze d. räuml. Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes
<input checked="" type="checkbox"/>		Sichtflächen (v. d. Beb. freizuhaltenen Grundstücke) Einf u Anpfl. max 1.00m
<input type="checkbox"/>		Verwaltungsgebäude
<input type="checkbox"/>		Schule
<input type="checkbox"/>		Post
<input type="checkbox"/>		Kirche
<input type="checkbox"/>		Hallenbad
<input type="checkbox"/>		Kindergarten
<input type="checkbox"/>		Feuerwehr

HINWEISE :

	best. Eigentumsgrenze
	gepl. Grenze, auch Firstrichtung
	best. öffentl. Verkehrsfläche
	best. Wohn- und Nebengebäude

<input checked="" type="checkbox"/>		Gehweg	
<input checked="" type="checkbox"/>		Radweg	
<input checked="" type="checkbox"/>		Fahrbahn	
<input checked="" type="checkbox"/>		Strassenbegrenzungslinie	
<input checked="" type="checkbox"/>		Zufahrtsverbot	
<input checked="" type="checkbox"/>		öffentl. Parkfläche	
<input checked="" type="checkbox"/>		Treppe	
<input checked="" type="checkbox"/>		Fussgängersteg	
<input checked="" type="checkbox"/>		Ga	Garagen
<input checked="" type="checkbox"/>		TGa	Tiefgaragen
<input checked="" type="checkbox"/>		GGa	Gemeinsch. Garagen
<input checked="" type="checkbox"/>		St	Stellplätze
<input checked="" type="checkbox"/>		GSt	Gemeinsch. Stellplätze
<input type="checkbox"/>		Wasserbehälter	
<input type="checkbox"/>		Pumpwerk	
<input type="checkbox"/>		Umformerstation	
<input type="checkbox"/>		Brunnen	
<input type="checkbox"/>		Kläranlage	
<input type="checkbox"/>		Fl. f. d. Landwirtschaft	
<input checked="" type="checkbox"/>		Grünanlagen	
<input type="checkbox"/>		priv. Spielplatz	
<input type="checkbox"/>		defestigte u. begrünte Parkierungsfläche	
<input type="checkbox"/>		Spielplatz	
<input type="checkbox"/>		Grünfläche als Bestandteil v. Verk. Anlagen (§127(2) 3 BBauG)	
<input type="checkbox"/>		Friedhof	
<input type="checkbox"/>		Sportplatz	
<input type="checkbox"/>		Gerecht f. d. Allgemeinheit	
<input type="checkbox"/>		Freileitung mit Masten	
<input checked="" type="checkbox"/>		FÜLLSCHEMA D. NUTZUNGSSCHABLONE	

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundfl. Zahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN
VERSORGUNGSFL. FL.F. GA. U. STELLPL.
GRÜNFLÄCHEN

FÜR DIE PLANUNG : BÜRGERMEISTERAMT BLAUSTEIN
ORTSBAUAMT

(Klein)
ORTSBAUMEISTER