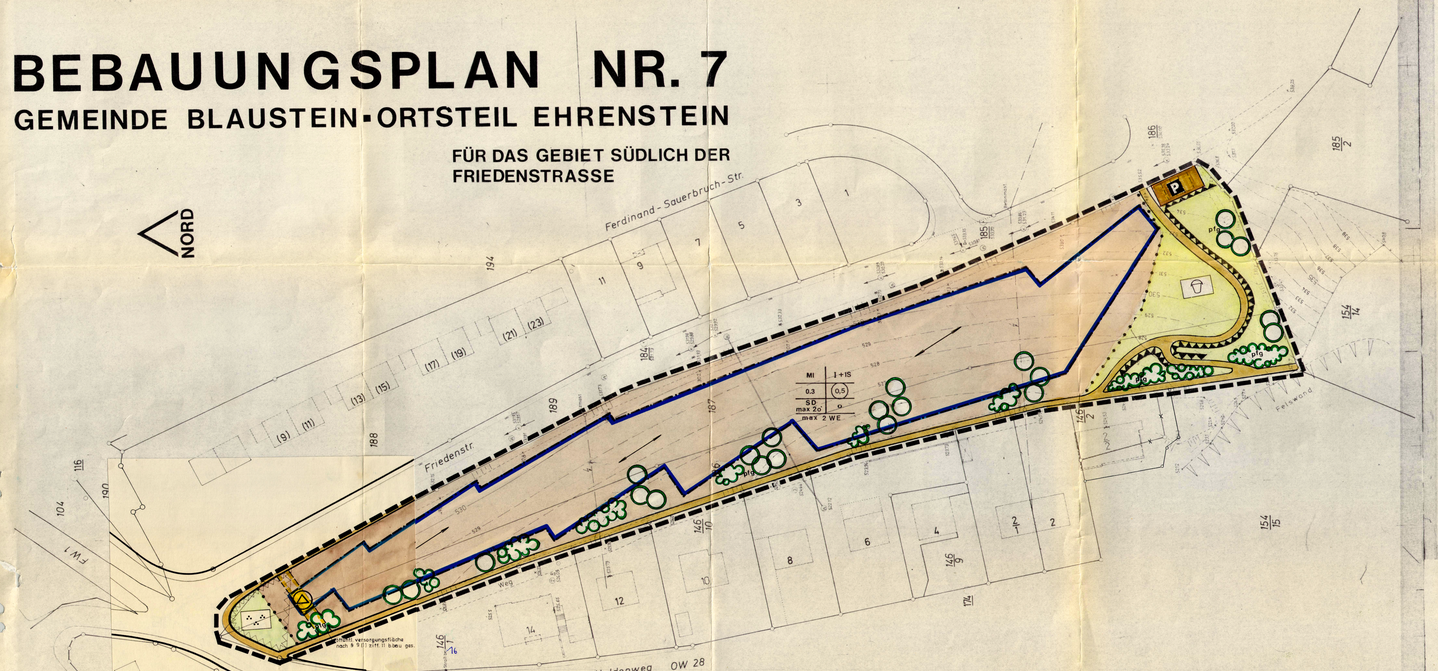
BEBAUUNGSPLAN NR. 7

GEMEINDE BLAUSTEIN · ORTSTEIL EHRENSTEIN

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER FRIEDENSTRASSE



ZEICHENERKLÄRUNG
DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
- Kindergarten, Schule, Kirche — Baugrundstück für Gemeinbedarf § 9 (1) 1 BBauG
- Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen § 9 (1) 1 BBauG
- Grünanlagen: Sportplatz; Dauerkleingärten — Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG
- Sonstige: Grünfl. als Bestandteil von Anbaubeschränkungszonen § 9 (1) 24 BBauG
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG
- Öffentliche Parkfläche
- Fußwegbereich
- Zufahrtsverbot
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4 BBauG
- Flächen für Landwirtschaft § 9 (1) 9 BBauG
- Flächen für Forstwirtschaft § 9 (1) 9 BBauG
- Anpflanzung für Bepflanzungen — Abgrenzungen
- Aufforstung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen § 9 (1) 25 BBauG
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen § 9 (1) 21 BBauG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Einfriedung max. m hoch § 111 LBO
- Einfriedung max. m hoch § 111 LBO
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen und Leitungen § 9 (1) 13 BBauG
- Denkmalschutz/Gesamtanlage unterliegende Flächen § 9 (1) 6 BBauG - Nachricht. Überlieferung
- Wasserschutzgebiet § 9 (1) 14 BBauG - Nachricht. Überlieferung
- Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend § 9 (1) 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze § 9 (1) 1 BauNVO
- Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG): offene Bauweise; Einzelhäuser zulässig; Doppelhäuser zulässig; nur Hausgruppen zulässig; nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig; nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung der baulichen Anlagen
- Firstrichtung verbindlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BBauG
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bundesstraße
- Landesstraße
- Kreisstraße
- Eisenbahn
- Stadtweg
- Stadtweg
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie ü. N.N.
- Straßenbreite
- Flurgrenze mit Nr.

BESTANDSANGABEN AUS DER UNTERLAGE DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS

- Öffentliche Gebäude
- Wohn- u. Geschäftshaus
- Gewerbl. u. Industriegebäude
- Gebäude, in denen Schlafräume (incl. Schlafflur) übernachtungen möglich sind
- Flurstücksgrenze (incl. Band-Grundstücksgrenze)
- Grenzen der Katastergebiete
- Vermessene Grenze (noch nicht rechtskräftig)

bürgermeisteramt blaustein
ortsbauamt

maßstab	datum	gez.	ger.	ortsbaumeister	stadtbaumeister	plan nr.
1:500	1.4.74	8.7.74	Schmitt			07

Begründung / Erläuterungsbericht gemäß § 2 Abs. 6 des BBauG.

Zum Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet südwestlich der Friedenstraße

Bei dem Bebauungsplanentwurf handelt es sich um das Gebiet südwestlich der Friedenstraße.
Das gesamte Plangebiet im Bereich der Parz.Nr. 186 + 187 befindet sich im Besitz der "Blaubau" Ulm. Dieses Gebiet ist seit längerer Zeit erschlossen, so daß nach Genehmigung des Bebauungsplans sofort mit der Überbauung des Plangebiets begonnen werden kann.

Der Planbereich grenzt im Osten an die ausgebaute Friedensstraße, im Süden an das Gebiet der Ulmer Weißkalkwerke und im Westen an die bestehenden Einfamilienhausbebauung des Haldenweges. Der gesamte Planungsbereich bietet sich durch seine günstige Südwesthanglage sowie zentrale Wohnlage zur Bebauung mit Wohngebäuden an. Da sich südlich des Planungsgebiets die Ulmer Weißkalkwerke befinden, durch welche trotz zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall mit Bepflanzung) unzulässige Lärmimmissionen, insbesondere während der Nachtzeit, auftreten, wird das Plangebiet gemäß Schreiben des Gewerbeaufsichtsamts Tübingen vom 26.2.1974 als "Mischgebiet" ausgewiesen.
Durch die im Funktionsplan dargestellte gestaffelte Wohnhausbebauung soll in städtebaulicher Hinsicht ein organischer Übergang von der herkömmlichen Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Zur Erzielung des Immissionsschutzes wäre zu begrüßen, wenn die südlich des Planungsgebiets dargestellte Parzelle Nr. 154/1 + 185/2 ebenfalls mit stark wüchsigen heimischen Gehölzen bepflanzt würden.
Die überschlägigen Kosten für den Immissionsschutz, Kinderspielplatz usw. betragen ca. 400 000.-- DM.

GEMEINDE BLAUSTEIN
Kreis: Alb-Donau-Kreis
Registr.Nr. 7

Bebauungsplan für das Gebiet:
Zwischen Friedenstraße und Haldenweg

Bebauungsplan: vom 1.4.1974
Lageplan: 1 : 500

Bürgermeisteramt Blaustein
Ortsbauamt

Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Genehmigt!
Ulm, den 23. Jan. 1975
Landratsamt
Im Auftrag

Textteil zum Bebauungsplan

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 (1) BBauG)

1.oo Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):
Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO): Zulässig sind nur Wohngebäude gem. § 6 Abs. (2) Nr. 1

1.o1 Ausnahmen im Sinne von ~~Abs.(2) Nr. 2 bis 7 sowie~~ Abs. (3) des § 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Mischgebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2.oo Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):
entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.o1 Zahl der Vollgeschosse -Z- (§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBO):
Ist i.S.v. § 17 (4) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt. Zusätzlich in Hanglagen über 15 % ist UG-Ausbau talseits als Wohnung möglich.

2.02 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 19 (2) BauNVO):
ist i.S.v. § 17 (1) entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.
Ausnahmen i.S.v. § 17 (5) BauNVO sind zulässig.

2.03 Geschoßflächenzahl -GFZ- (§ 20 (2) BauNVO):
ist i.S.v. § 17 (1) BauNVO entsprechend dem Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.oo Bauweise (§ 9 (1) 2b BBauG):
MI: Offen gem. § 22 (2) BauNVO, es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
Terrassierte Bauweise und stark gegliederte Bauweise sind erwünscht.

4.oo Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2b BBauG):
Stellung der Gebäude entsprechend dem Funktionsplan zwingend.

7.oo Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG):
ist durch die topographische Lage sehr unterschiedlich. Die Festsetzung erfolgt bei Baubeginn durch die Genehmigungsbehörde. Sockelhöhen ü. N.N. sind bereits in den Bauvorlagen einzutragen.

6.oo Sichtfläche (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke) § 9 (1) 2 BBauG:
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bebauung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,9 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7.oo Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1c BBauG):
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen des Bebauungsplans auf dem Grundstück zulässig. Sie sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,oo m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

8.oo Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO):
In Form von Gartenlauben, Kleintierställen und Geschirrhütten, auch in Verbindung mit Garagen, sind unzulässig. Trafostationen § 14 (2) BauNVO sind in Verbindung mit Garagen zulässig.

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

1.oo Dachform und Neigung: entsprechend Planeintrag. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.oo Gebäude- und Sockelhöhe: werden gem. § 15 LBO durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Ortsbauamt festgesetzt.

3.oo Gestaltung der unbebauten Flächen § 9 Abs. 1 Ziff. 15 und § 11 Abs. 1 - 3 LBO
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen mit starkwüchsigen heimischen Gehölzen anzulegen. Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Stützmauern sollten nach Möglichkeit vermieden bzw. durch Böschungen ersetzt werden.