

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan „Grözinger Areal“
1. Änderung

Textliche Festsetzungen
für die 1. Änderung des
Bebauungsplans
„Grözinger Areal“,
Ortsteil Ehrenstein

Stand 20.01.2009

Innerhalb des Bereichs der
1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde
Blaustein für das Gebiet
„Grözinger Areal“ gilt die
von Andreas Weber Dipl.
Ing. (FH) Architekt aus-
gearbeitete Bebauungsplan-
zeichnung vom 20.01.09
zusammen mit den nach-
folgenden Festsetzungen.

Außerhalb des Bereichs der
1. Änderung behält der
bestehende Bebauungs-
plan seine Gültigkeit.

Gesetzliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.07;

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466);

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.04 (GBl. S. 895);

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
siehe Eintragungen im Lageplan

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Nr. 2 BauGB)
siehe Eintragung im Lageplan

Die Größe der durch Gebäude überbauten Grundstücksfläche wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)
siehe Eintragungen im Lageplan

Gebäudeoberkante als Höchstmaß
OK = 4,5 m

Die Gebäudeoberkante wird zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika gemessen.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
siehe Eintragungen im Lageplan

O = offene Bauweise
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufeld) zulässig.

1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücksbereiche sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers „Gemeinde Blaustein und der Gewässerdirektion Donau-Bodensee“ zu belasten (dringliche Sicherung zur Gewässerunterhaltung).

1.7 Grünordnung

Siehe Eintragungen im Lageplan

Im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse sind Anpassungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte zulässig.

1.8 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sämtliche bauliche Nutzungen und bodenverändernde Eingriffe sowie Maßnahmen, die eine Veränderung des Grundwasserspiegels hervorrufen können sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg für Grabungen, Landratsamt Alb-Donau-Kreis bzw. Regierungspräsidium Tübingen verbleibenden baulichen Nutzungen/Bodeneingriffe).

Bauwerke ohne entsprechenden Abstand zum höchsten gemessenen Grundwasserstand sind durch geeignete technische Maßnahmen zu sichern. Die Ableitung des Grundwassers mittels Drainagen ist nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachflächen

siehe Eintragungen im Lageplan

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Bereich der Bebauungsplanänderung nicht zulässig.

2.3 Lagerflächen

Betriebliche Lagerflächen sind auf den von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von der Bahnlinie Ulm – Sigmaringen frei einsehbaren Grundstücken nicht zulässig.

2.4 Unbebaute Flächen

In räumlichem Zusammenhang stehende Verkehrs- und Erschließungsflächen sind sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich in einheitlicher, abgestimmter Materialwahl auszuführen.

2.5 Wiederverwertung und Entsorgung

Wertstoff und Restmüllcontainer sind baulich zu integrieren.

3. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zuwiderhandelt (§ 74 LBO).

Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

Gemäß § 10 BauGB tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans treten damit außer Kraft.

Blaustein,

Thomas Kayser
Bürgermeister

Siegel