



Genehmigt

Ulm, den 22.7.1999
Landratsamt

A. Meyer

Bebauungsplan

„Südwestlicher Ortsrand Weidach“

Verfahrensvormerke

Aufstellungsbeschluß	§ 2 Abs 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am 03.03.1998 am 13.11.1998
Entwurfsbeschluß		am 09.02.1999
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung	am 05.03.1999 vom 15.03.1999 - 15.04.1999
Satzungsbeschluß	§ 10 BauGB	am 18.05.1999
Genehmigung	§ 11 BauGB	am <u>22.7.1999</u>
Anzeige	§ 11 BauGB Ende des Anzeigeverfahrens	am am
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am <u>13.8.1999</u>
Planbearbeitung	Vermessungsbüro Schneider Marktplatz 2, 89134 Blaustein Tel. 07304 / 2887 Fax. 07304 / 42160	07.05.1998 <i>Schneider</i> Ergänzt am 01.02.1999 <i>Schneider</i> Ergänzt am 12.05.1999 <i>Schneider</i>

Aufgestellt:

Gemeinde Blaustein

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses
Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen
durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des
Gemeinderats übereinstimmt und daß die für
die Rechtswirksamkeit maßgebende Ver-
fahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein, den **18.05.1999**

Blaustein, den **19.05.1999**

Bürgermeister

G. Häberle

(Häberle)

Bürgermeister

G. Häberle

(Häberle)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südwestlicher Ortsrand Weidach“

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 u. 2 des BauGB in der Fassung 1.1.1998
u. BauNVO in der Fassung v. 23.2.1990)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
WA: Allgemeines Wohngebiet
Je Wohngebäude sind 2 Wohnungen zugelassen
 - 1.1.1 Ausnahmen im Sinne v. §4 Abs.3 BauNVO sind
gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.3 Offene Bauweise
Doppelhaus auf der besonders gekennzeichneten Fläche.
Sonst nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.4 Öffentliche Verkehrsflächen
Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan
 - 1.5 Höhenlage der Gebäude
Siehe Eintrag im Plan.
 - 1.6 Garagen
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Bei freistehenden Garagen ist ein Mindestabstand von 5.00 m
von der vorderen Baugrenze einzuhalten.
 - 1.7 Höhe der Gebäude
Die Gebäudehöhe (gemessen von Erdgeschoßrohfußboden bis OK First)
darf höchstens 7,3 m betragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung v. 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.8.1995)
 - 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1.1 Dachform u. Dachgestaltung
Es sind nur Satteldächer zulässig (DN 30 -35°). Die Dachflächen müssen für jedes Gebäude den gleichen Neigungswinkel haben. Dachbegrünung sowie Solaranlagen sind zulässig. Auf dem Dach errichtete Solaranlagen sind in der Neigung des Daches auszubilden.
Verglasungen zur Anlage von Wintergärten oder Ausbildungen zur transparenten Wärmedämmung sind großflächig und an bis zu zwei Außenwänden zulässig.

Dachaufbauten
Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.7.1994.
 - 2.1.2 Geräteschuppen und Gartenlauben
Geräteschuppen und Gartenlauben sind aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes herzustellen und müssen das gleiche Dachdeckungs-material wie das Hauptgebäude aufweisen.
 - 2.2 Sonstige Gestaltungsanforderungen
 - 2.2.1 Einfriedigungen
Siehe Grünordnerische Festsetzungen
 - 2.2.2 Stellplätze und Garagenzufahrten
Siehe Grünordnerische Festsetzungen
 - 2.3 Aufschüttungen , Abgrabungen
Zur Beibehaltung des Geländecharakters sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1,0m zu beschränken.
3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
Siehe Grünordnerische Festsetzungen
4. Hinweise
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigungen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
7. Aufhebung von Vorschriften
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen im Übergangsbereich zur freien Landschaft

1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 Baugesetzbuch

A 1 Ausgleichsfläche A1

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten entspr. pfg 1. Die Wiese ist mit Trockenrasen anzusäen und extensiv ohne Mineraldünger und Pestizideinsatz zu pflegen. Die Pflege kann entweder durch Mahd 2 x jährlich im Juli und September oder alternativ durch Beweidung erfolgen.

pfg 1 Pflanzgebot pfg 1 Obstbäume:

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind hochstämmige Obstbäume entspr. Artenliste 1 anzupflanzen. Als Mindestpflanzengröße wird ein Stammumfang von 14 - 16 cm und eine Höhe von 160 - 180 cm festgelegt.

Artenliste 1: geeignete Baumarten

Apfelsorten: Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Boiken, Boskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Klarapfel, Oldenburg, Transparent, Welschisner, Zabergäu

Birnensorten: Albecker Birnen, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildes Remmele

Zwetschgensorten: Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge

1.2 Private Grünflächen

GP 1 Private Grünfläche entlang des südlichen Feldwegs:

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit 5 m Breite ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke entspr. pfg 2 mit einem Einzelbaum entsprechend pfg 3 anzupflanzen. Bauliche Anlagen (Nebenanlagen) sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

pfg 2 Pflanzgebot pfg 2: Strauchhecke

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit 5 m Breite ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke entspr. Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Strauchhecke erstreckt sich jeweils auf die gesamte Grundstückslänge. Als Mindestpflanzengröße wird eine Höhe von 60 - 100 cm und (2 x verschulte Sträucher) mit einem Pflanzabstand von 1 m in und zwischen den Reihen festgelegt.

Artenliste 2: Geeignete Straucharten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *laevigata*),

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*),

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Gemeine Heckenrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Blaugrüne Rose (*Rosa vosagiaca*), Holunder (*Sambucus nigra* bzw. *racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

pfg 3 Pflanzgebot pfg 3: Einzelbaum
Auf der privaten Grünfläche GP 1 ist pro Grundstück innerhalb der Strauchhecke nach pfg 2 ein Einzelbaum anzupflanzen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 15 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden gemäß Artenliste 3.
Artenliste 3: Geeignete Baumarten Acer campestre (Feldahorn)*, Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)*, Fraxinus excelsior (gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Prunus avium (Süßkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere)*, Sorbus aucuparia (gemeine Eberesche)*, Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde). * kleinkronige Arten

1.3 Öffentliche Grünfläche

G 1 Öffentliche Grünfläche südlich des Kindergartens
Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche ohne Mineraldünger und Pestizideinsatz mit 2 x jährlicher Mahd zu unterhalten. Zusätzlich sind entsprechend pfg 3 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

pfg 4 Pflanzgebot pfg 4: Einzelbäume
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind zwei Einzelbäume gemäß Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Als Mindestpflanzengröße wird eine Höhe von 200 - 250 cm festgelegt.
Artenliste 4: Winterlinde (Tilia cordata)

2. Maßnahmen innerhalb des Wohngebietes - Gartengestaltung § 9 (1) 20 BauBG

2.1 Private Grünflächen

pfg 5 Pflanzgebot pfg 5: Strauchhecken
Auf den Baugrundstücken sind mind. 15 % der Grundstücksfläche als Strauchheckenpflanzung mit mind. 5 verschiedenen Straucharten entsprechend Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. "Repräsentationsgrün" wie Blumenbeete, Bodendeckeranpflanzungen oder nicht standortgerechte, nicht heimische Gehölze zählen nicht zu dieser Fläche. Bei den südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken ist die Fläche GP 1 jeweils auf die 15 %-Forderung anrechenbar. Bei Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind Koniferenhecken wie u.a. Zypressen- und Lebensbaumarten generell nicht zulässig. Außerdem sollen besonders standortuntypische Gehölze wie Edeltannen, Blaufichten o.ä. grundsätzlich innerhalb des Baugebietes nicht verwendet werden.

2.2 Private Obstbäume

pfg 6 Pflanzgebot pfg 6: Obstbaumpflanzungen auf Baugrundstücken
Pro Baugrundstück ist mind. ein Obstbaum entspr. Pflanzgebot pfg 1 (Artenliste 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme erfüllt v.a. gestalterische Funktionen.

2.3 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung Fassaden sollen insbesondere zu den Wetterseiten hin durch Kletterpflanzen entsprechend Artenliste 5 begrünt werden.
Artenliste 5: Kletterpflanzen - ohne Kletterhilfe: Efeu, Kletterhortensien, Wilder Wein, Jungfernebe - mit Kletterhilfe: Pfeifenwinde, Klematis in Arten, Geißblatt in Arten, Kletterrosen und Spalierobst

2.4 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Fußwege § 74 (1) 3 LBO

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

2.5 Versickerung von Dachflächenwasser § 74 (3) 2 LBO

Dachflächenwasser Das Dachflächenwasser der Gebäude ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in einer Zisterne zu sammeln und als Gießwasser im Garten oder als Brauchwasser zu verwenden.
Der Mindestinhalt der Zisterne sollte 5 m³ betragen. Alternativ kann das Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Bodenschicht in Rasenmulden versickert werden. Diese Maßnahmen tragen zur Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei und entlasten den Abwasserkanal.

2.6 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen Einfriedigungen sind entweder als Hecken mit heimischen Arten oder als Maschendraht-, Drahtgitter-, Knotengitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Wird die Einfriedigung als Strauchhecke mit mindestens 5 verschiedenen Straucharten entspr. Artenliste 2 angelegt, kann diese Fläche nach 3.2.1 angerechnet werden.

2.7 Geländeabfangungen

Geländeabfangungen Für Geländeabfangungen wird die Verwendung heimischer Natursteinmaterialien (Kalkstein) oder Holz empfohlen. Diese Maßnahmen erfüllen gestalterische Funktionen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

3. Hinweise

3.1 Kompostierung







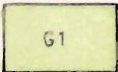
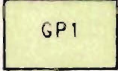
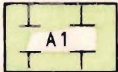



Kompostierung Grün- und Baumschnittgut ist der Weiterverwendung durch Kompostierung zuzuführen.
Die Eigenkompostierung auf den Privatgrundstücken ist ausdrücklich zugelassen.

3.2 Freiflächenplan

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.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Gehweg Fahrbahn
	Baugrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
0,3 : 0,4	Grundflächenzahl : Geschossflächenzahl
o 	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
o 	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
SD 30° - 35°	Satteldach, Dachneigung 30-35 °
	Leitungsrecht (Abwasserleitung)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Baugrundstück für Gemeinbedarf
	Grünflächen
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Ausgleichsfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 pfg1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzgebot Pflanzung von Obstbäumen
 pfg2	Pflanzgebot Strauchhecken
 pfg3	Pflanzgebot Einzelbäume
 pfg4	Pflanzgebot Einzelbäume auf extensiver Wiese
x <u>601.96</u>	gepl. Straßenhöhe