

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Grund" im Teilort Wippingen

1. Änderung

Die nachfolgenden Änderungen zu C. Örtliche Bauvorschriften ersetzen die entsprechenden Ziffern der Örtlichen Bauvorschriften vom 11.03.2008 i. d. Fassung vom 06.05.2008

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.f.BW S.617) wird neu festgesetzt zu:

1. Dachgestaltung (Änderung Absatz 1 Dachfarbe)

Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die Hauptdachseiten sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, rotbraunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton einzudecken.

2. Gestaltung der Außenanlagen (Änderung 2.1 Abgrabungen und)

- 2.1 Geländeunterschiede sind mit Kalksteinstützwänden von maximal 1,0 m Höhe, oder durch Böschungen von maximal 1 : 2,5 herzustellen.
Der Abstand von Stützwänden zueinander muß mindestens der Wandhöhe entsprechen.

5. Niederschlagswasser (Änderung gesamter Passus)

Das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenfläche zu versickern.
Überschußwasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
Zisternen sind zugelassen.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung:

Änderungsbeschluß durch Gemeinderat am: 01.12.2009

öffentliche Auslegung der 1. Änderung gem. § 13 BauGB

jeweils einschließlich vom: 15.01.2010


bis: 15.02.2010

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am: 20.04.2010

öffentliche Bekanntmachung am: 28.05.2010

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom: 20.04.2010

Blaustein, den 21.04.2010


Thomas Kayser, Bürgermeister



1. Bebauungsplan-Änderung vom 20.04.2010

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

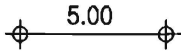
1. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Maßangabe in Metern

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9(1) Ziff.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nicht zulässig sind: In Anwendung von § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke und in Anwendung von § 1(6) BauNVO Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO.

In Anwendung von § 9(1) Ziff. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbständigem Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9(1) Ziff.1 und 3 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl entsprechend Eintrag Lageplan, GRZ 0,4

FH 8,00

Firsthöhe entsprechend Eintrag Lageplan, 8,00 m, zulässig sind max. 2 Vollgeschosse

4. Bauweise

(§ 9(1) Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)

5.

offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9(1) Ziff.2 BauGB)



Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist entsprechend Planeintrag einzuhalten. In der östlichen Bauzeile (ohne Kennzeichnung) können sie wahlweise senkrecht oder waagrecht parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden.

6. Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

EFH ~ 626,50

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die im Lageplan für jedes Gebäude festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

7. Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

(§ 9(1) Ziff.4 BauGB mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur als Gartengerätehütten innerhalb der Baugrenzen bis zu einer umbauten Fläche von 30 cbm zulässig.

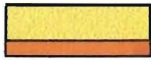
8. Stellplätze und Garagen

(§ 9(1) Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze ohne Dach sind außerhalb überbaubarer Grundstücke zulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9(1) Ziff. 11 BauGB)

9.1 Verkehrsfläche mit Trennung der Verkehrsarten



Fahrbahn/Gehweg Sperberstraße

9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten

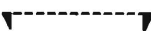


öffentliche Parkplätze



Fußweg/Feldweg

9.3 Ein- bzw.- Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Einfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Grünflächen (§ 9(1) Ziff.15 BauGB)



10.1 Öffentliche Grünflächen



10.1.1 Einzelbäume, Obstbäume und Feldgehölzgruppen
Entsprechend Plandarstellung sind Einzelbäume, Obstbäume und Feldgehölzgruppen gemäß der Liste Ziff 11. anzupflanzen. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist nur 1 Baumart zu verwenden.

10.1.2 Obstbaumwiesen sind mit kräuterreichem Wildrasen entsprechend Liste Ziff 11.5 anzusäen und extensiv zu unterhalten.

10.2 Private Grünflächen

10.2.1 Hausgärten
Innerhalb der privaten Gärten wird empfohlen, einheimische Laubbäume, Sträucher und Hecken entsprechend der Listen Ziff 11. anzupflanzen. Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind verbindlich Bäume der Liste Ziff 11. anzupflanzen.

10.2.2 Extensive Dachbegrünung
Garagen mit Flachdächern sind grundsätzlich mit einer Gräser/Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen.

11. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 20 und 25a BauGB)



11.1 zu erhaltender Obstbaum,

11.2 Einzelbäume, Wuchsklasse II
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume folgender Liste:

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 18/20 cm, 16 Stck.

Arten: Laubbäume:

Feldahorn, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Stadtlinde

11.3 Hochstämmige Obstbäume
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume nachfolgender Liste:

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 18/20 cm, 53 Stck.

Arten: Apfelsorten: ca. 70 %

Berner Rosenapfel, Rote Sternrenette, Boskop rot, Jakob Fischer, Jakob Lebel;

Birnensorten: ca. 30 %

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Stuttgarter Geißhirtle.

11.4 **Freiwachsende Sträucher**
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind einheimische Sträucher entsprechend nachfolgender Liste:

Pflanzqualität: Solitärsträucher, 3xv., 125/150 cm
Feldahorn, Hartriegel, Weissdorn, Schlehe, Wildrosen, Schneeball.

12. **Leitungsrecht (§ 9(1) 21 BauGB)**

Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Regenwasserkanals und der öffentlichen Stromversorgung. Auf den gekennzeichneten Flächen dürfen nur flach wurzelnde Sträucher angepflanzt werden.

C. **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.f.BW S.617) wird festgesetzt:

1. **Dachgestaltung**

Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die Hauptdachseiten sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, rotbraunem oder hellgrauem Farbton einzudecken.

Aneinander gebaute Garagen müssen hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe aufeinander abgestimmt sein.

Für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln findet die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5. Juli 1994 Anwendung.

2. **Gestaltung der Außenanlagen**

- 2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1m, auf mit sHL gekennzeichneten Grundstücken bis 1,5 m, zulässig.
Gegenüber Nachbargrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einem Neigungsverhältnis von mind. 1 : 2,5 oder flacher wieder an das natürliche Gelände anzugleichen.

Auf den mit sHL gekennzeichneten Grundstücken sind auf der Grenze der Garageneinfahrt Gartenmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen.

In den Eingabeplänen sind die neuen Geländeprofile und Grundzüge der Gartengestaltung grundsätzlich darzustellen.

- 2.2 Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken und als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Drahtzäune sind nur innerhalb der in Satz 1 genannten Bepflanzung zulässig.

3. **Außenantennen**

Außenantennen sind unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit über eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Ist nachweislich die gleichwertige Empfangsqualität nicht gegeben, ist je Gebäude 1 Stab- oder Parabolantenne zulässig. Sie ist auf dem Dach der Wohngebäude anzubringen und darf den First nicht überragen.

4. **Stellplatzverpflichtung**

Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Bei 2 Wohnungen je Wohngebäude ist zusätzlich 1 weiterer Stellplatz herzustellen.

5. **Niederschlagswasser**

Das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenfläche zu versickern und/oder in Zisternen zur Wiederverwendung als Gartenwasser zu speichern.

D. **Hinweise:**

1. **Oberboden**

Der belebte Oberboden ist zu sichern. Er ist im Gebiet bis zu seiner Wiederverwendung in Mieten zu lagern.

2. **Archäologische Funde**

Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben

Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge), ist das RP Tübingen, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die erforderliche Zeit der Fundbergung ist gemäß § 20 DSchG einzuräumen.

3. Füllschema der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	Dachform

4. Verstöße gegen einzelne örtliche Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 75 LBO dar.

Gemeinde Blaustein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Grund" im Teilort Wippingen

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat am: 23.01.2007

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 04.01.2008

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom: 07.01.2008

bis: 26.01.2008

Auslegungsbeschuß durch Gemeinderat am: 11.03.2008

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses: 20.03.2008

öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB

jeweils einschließlich vom: 28.03.2008

bis: 29.04.2008

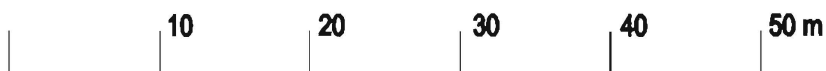
Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am: 06.05.2008

öffentliche Bekanntmachung am:

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschuß vom:

Blaustein, den

Thomas Kayser, Bürgermeister



Maßstab 1 : 500

Baron Landschaftsarchitekt BDLA/SRL

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 11.03.2008 i.d. Fassung vom 06.05.2008