

ALB-DONAU-KREIS  
GEMEINDE: **BLAUSTEIN**  
GEMARKUNG: Wipplingen

# BEBAUUNGSPLAN "KOHLLACKER"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

**Ortsbauamt Blaustein**

AUFGESTELLT:

**Gemeinde Blaustein**

Blaustein, den 20.02.2001



(Schikow)  
Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTS-  
KATASTER GEFERTIGT UND ZUM  
BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET:  
Ulm, den 11. Dezember 2000



**Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure**  
im BDVI Baden-Württemberg

**Jochen Rebien  
Hans-Peter Schneider**

Frauengraben 28  
89073 Ulm  
Telefon 0731/64 8 64  
Telefax 0731/6022384  
email R-S-Ulm@ulm-direkt.net



Geändert aufgrund Beschluß des Gemein-  
derats vom 19.12.2000 betr. Flst. 881  
(Spielplatz) und ergänzt am 20.02.2001  
betr. „Hinweise 4.2“:  
Ulm, den 22. Dezember 2000 /

23. März 2001



# TEXTTEIL / ZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:  
"Kohlacker"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
zul. geändert durch das Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandg. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)	
DIE LANDESB AUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)
zul. geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 ( BGBl. I S. 521)	
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 

WA
----

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Je Wohngebäude sind 2 Wohnungen zulässig.

1.1.3 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.4 

MI
----

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.5 Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 genannten Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.6 Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 0.4 Grundflächenzahl

1.2.2 FH Firsthöhe in Meter als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

1.2.3 Die Firsthöhe wird als Maß zwischen First- und Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert.


1.3 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 □ offene Bauweise

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1  Fläche für Stellplätze und Garagen

1.5.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig.

1.6 Nebenanlagen

1.6.1 Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO). Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen sind sie bis 30 m<sup>3</sup> umbauten Raumes zulässig.

1.7 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1  Straßenbegrenzungslinie

1.7.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

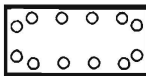
1.7.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- Verkehrsberuhigter Bereich -

1.8 Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.9.1  Innerhalb der mit Planzeichen abgegrenzten und mit (pfg 1) bezeichneten Fläche sind hochstämmige Obstbäume entsprechend Artenliste 1 anzupflanzen.



Als Mindestpflanzengröße wird ein Stammumfang von 14 - 16 cm und eine Höhe von 160 - 180 cm festgelegt.

Bauliche Anlagen (Nebenanlagen) sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

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.

Birnen:

Albecker Birnen, Wildes Remmele.

Zwetschgen:  
Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge.



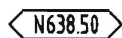
Die Obstbäume sollten mit einer Strauchhecke entspr. Artenliste 2 unterpflanzt werden.

Artenliste 2:  
geeignete Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus laevigata (Zweigrieffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrieffliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (gemeine Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (wolliger Schneeball).

Diese Maßnahme erfüllt gestalterische Funktionen und soll eine Biotopverbindung zwischen Wohngebiet und angrenzenden Streuobstbeständen schaffen.

### 1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)



maximale Erdgeschoßrohfußbodenhöhe über Normal Null

### 1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.11.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 1.12 Nutzungsschablone

Baugebiet	Firsthöhe (FH)
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Dachneigung (DN)	

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO-BW)

### 2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Doppelhäuser, aneinandergrenzende Garagen und Nebengebäude sind als eine architektonische Einheit aufzufassen und jeweils hinsichtlich Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Garagen sollen mit dem Hauptgebäude verbunden werden.

### 2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 32° - 38°. Die Dachflächen an einem Gebäude sind in gleicher Neigung auszuführen. In gestalterisch begründeten Fällen sind bei Garagen ausnahmsweise auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.2.2 Dachaufbauten sind zulässig:

Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 05.07.1994.

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

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

## 2.4 Versickerung von Dachflächenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.4.1 Das Dachflächenwasser der Gebäude ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über mindestens 30 cm bewachsenen belebten Boden in Rasenmulden zu versickern. Eine Regenwasserzisterne kann eingebaut werden, wobei der Zisternenüberlauf ebenfalls über Rasenmulde zu versickern ist. Ein eventuell notwendig werdender Überlauf der Rasenmulde kann mit Zustimmung des Bauamts an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan einzureichen, in dem die Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung dargestellt und nachgewiesen werden. Diese Maßnahmen tragen zur Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei und entlasten den Abwasserkanal.

## 2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind entweder als Hecken mit heimischen Arten oder als Maschendraht-, Drahtgitter-, Knotengitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Zäune entlang des Pflanzgebots (pfg 1) sind mit Schling- und Rankpflanzen zu begrünen.

## 2.6 Geländeabfangungen

2.6.1 Für Geländeabfangungen sind heimische Natursteinmaterialien (Kalkstein) oder Holz zu verwenden.

## 3 GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Siehe Grünordnerische Festsetzungen (Stand Januar 2001)

## 4 HINWEISE:

### 4.1 Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepaßt einzubringen. Dabei sind humoser Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

### 4.2 Funde

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 benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.01.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 2 BauGB am 6.10.2000 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 6.10.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Die Auslegung ist am 29.12.2000 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2001 bis 09.02.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.02.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Blaustein hat den Beschluß des Bebauungsplanes am 06.04.2001 gemäß § 10 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## Ausfertigung

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 maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein, den 21.02.2001

  
(Schikorr)  
Bürgermeister