



Genehmigt

Ulm, den 23.03.1998

Landratsamt

*Alexander*

# Bebauungsplan Hohenzollernstrasse

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	§ 2 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am 14.01.1997 am 04.07.1997
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung vom 20.10.1997	am 10.10.1997 bis 21.11.1997
Satzungsbeschuß	§ 10 BauGB	am 16.12.1997
Genehmigung	§ 11 BauGB	am 23.03.1998
<u>Anzeige</u>	<del>§ 11 BauGB</del> Ende des Anzeigeverfahrens	am am
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am 3.04.1998

## Planbearbeitung

Vermessungsbüro Schneider  
Marktplatz 2, 89134 Blaustein  
Tel. 07304/2887  
Fax. 07304/42160

1.10.97 *Plan*

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 maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein, den 16.12.1997

*G. Jellen*  
Bürgermeister

Blaustein, den 17.12.1997

*G. Jellen*  
Bürgermeister

# Textteil

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 u. 2 des BauGB in der Fassung v. 8.12.1986  
u. BauNVO in der Fassung v. 23.1.1990)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung  
WA: Allgemeines Wohngebiet  
Je Wohngebäude sind 3 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  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschoßen , die  
keine Vollgeschoße sind, sind auf die Geschoßfläche anzurechnen.
  - 1.3 Offene Bauweise  
Nur Einzelhäuser zulässig
  - 1.4 Öffentliche Verkehrsflächen  
Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan
  - 1.5 Fußbodenhöhe  
Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens darf, gemessen  
an der bergseitigen Hauswand, maximal 0,30 m über  
dem auf dieser Linie anstehenden natürlichen Gelände  
liegen.  
Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Geländeschnitte  
einzureichen.
  - 1.6 Garagen  
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den  
besonders dafür vorgesehenen Flächen zulässig.  
Sie sind ins Wohngebäude einzubeziehen.
  - 1.7 Traufhöhe  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der  
Außenwand, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf  
das Maß von 3,5 m nicht überschreiten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO in der  
Fassung v. 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz  
v. 8.8.95)
  - 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. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und  
Betondachsteine in den Farben rot bis braun zulässig.  
Dachbegrünung sowie Solaranlagen sind ebenfalls  
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.

Auf talseitig erschlossenen Grundstücken sind nur Garagen mit Satteldächern oder begrüntem Dächern zulässig.

#### Dachaufbauten

Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.7.94

#### 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 Einfriedungen

Siehe Grünordnungsplan

##### 2.2.2 Stellplätze und Garagenzufahrten

Siehe Grünordnungsplan

#### 2.3 Aufschüttungen , Abgrabungen

Zur Beibehaltung des Geländecharakters sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zwischen der Berg - und Talseite der einzelnen Grundstücke darf das neue Gelände max. um 1 m vom gewachsenen Gelände abweichen.

#### 3 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

Siehe Grünordnungsplan

Er ist Bestandteil des Bebauungsplans.

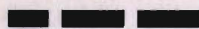
#### 4. Hinweise

Sollten sich im Zuge der Erdbauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen. Ferner ist die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. (§ 20 DschG)

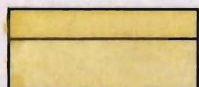
#### 7. Aufhebung von Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen.

# ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räuml. Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Gehweg  
Fahrbahn



Baugrenze

WA

Allgemeines Wohngebiet

I

Zahl der Vollgeschoße

0,3 ; 0,4

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl



offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

SD

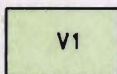
Satteldach



Fläche für Garagen

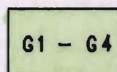


Schematische Darstellung der Gebäude

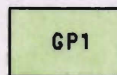


Grünflächen (s. GOP)

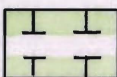
Verkehrsgrünfläche



Öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



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 (siehe Grünordnungsplan)

Pflanzgebot  
Straßenbäume



PFG2

Pflanzgebot  
Baumreihe



PFG3

Pflanzgebot  
Strauchhecken



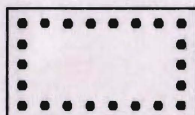
PFG4

Pflanzgebot  
Einzelbäume

PFG5

Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung u. für die  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen  
Bepflanzungen (siehe GOP)



Pflanzbindung  
Erhaltung vorh. Bäume u. Sträucher

