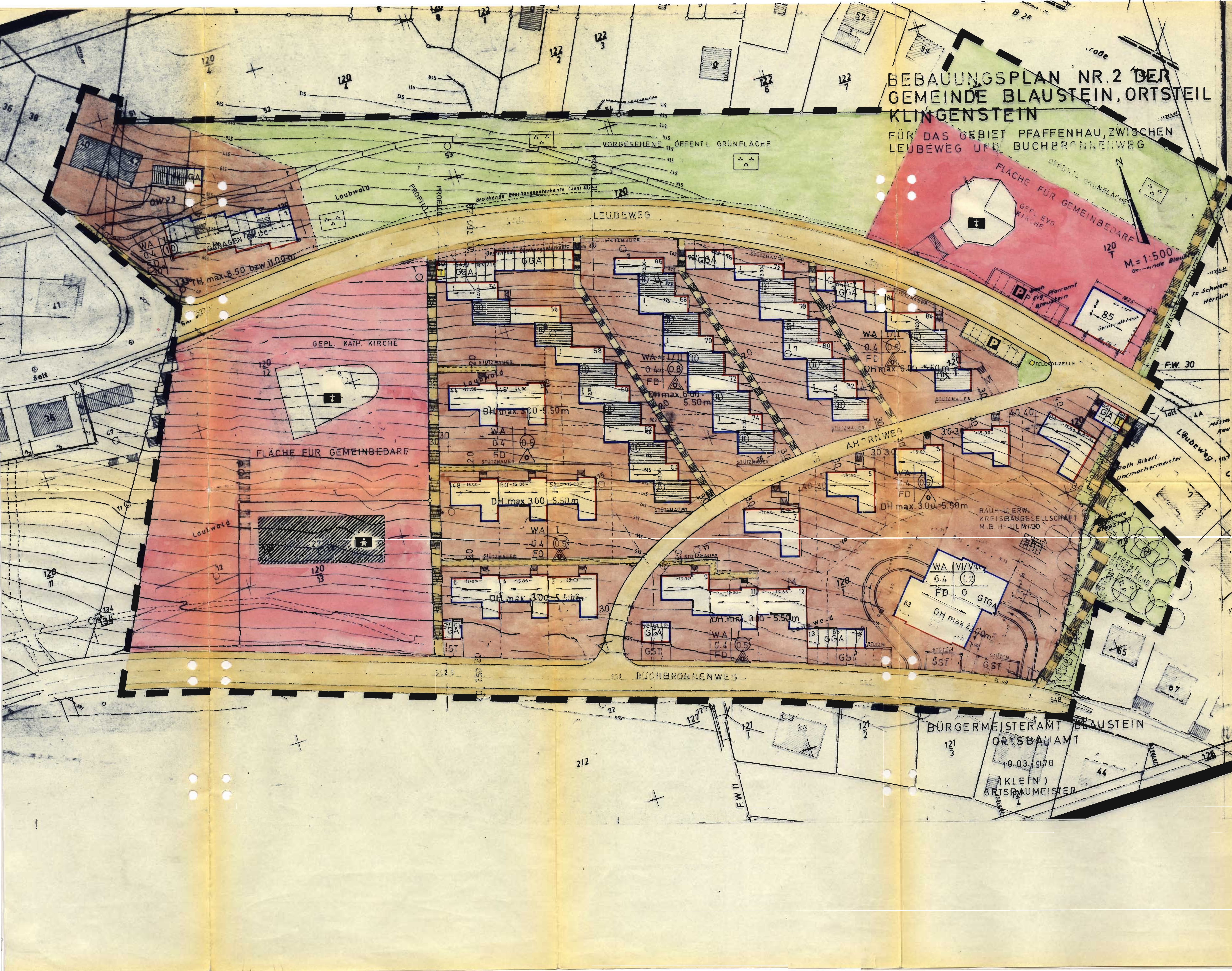


Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Blaustein, Ortsteil Klingenstein,
für das Gebiet "Buchbronnen-Leubeweg".

Textliche Festsetzung
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBauG und BauNVO vom 26. November 1968

1.00 Bauliche Nutzung (§§ 1 - 21 BauNVO)

1.01 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.02 Ausnahmen: i.S. v. (3) des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.03 Garagen (§ 12 (2) BauNVO): Die Garagen und Stellplätze sind nur als Gemeinschaftsgaragen und -Stellplätze zulässig.

1.04 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO): In Form von Gartenlauben, Hundezwingern, Kleintierställen, Geschirrhütten usw., auch in Verbindung mit Garagen, sind unzulässig. Trafostationen § 14 (2) BauNVO sind nur in Verbindung mit Garagen zulässig.

1.10 Maß der baulichen Nutzung: entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.11 Zahl der Vollgeschoße -Z- (§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBO: ist i.S. v. § 17 (4) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze bzw. Mindestgrenze festgesetzt.

1.12 Grundflächenzahl (GRZ- § 19 (2) BauNVO): Auf die zulässige Grundfläche sind i.S. v. § 21 a (3) BauNVO überdeckte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen. Ausnahmen i.S. v. § 17 (5) BauNVO sind zulässig.

1.13 Geschoßflächenzahl -GFZ- (§ 20 (2) BauNVO): Ist i.S. v. § 17 (1) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

1.20 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen für das gesamte Plangebiet; Gebäudelängen unbegrenzt.

1.30 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG und § 16 LBO): Stellung der Gebäude, Verlauf der Firstrichtung (siehe Firstrichtungsmittelstrich) entsprechend Planeintrag, zwingend.

1.40 Verkehrsflächen: Die Eintragungen im Plan zur Unterteilung und Lage der Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Treppenanlagen etc.) sind Richtlinien und können sich im Ausbau noch verändern. Die Erschließungsstraße zwischen Leube- und Buchbronnenweg ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und wird im Wege der Ausnahmeregelung nur für den Müllwagen, Krankenwagen und Möbelwagen freigegeben.

1.50 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG): Ist durch die topographische Lage sehr unterschiedlich. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planeintragungen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BBauG und § 111 LBO.

2.10 Gebäudehöhen: (gemessen von bestehender Geländeoberkante bis Oberkante Traufe bzw. Dachgesims (bei Flachdachbauweise)

2.11 Garagen: Oberkante Garagenfußboden max. 0.50 m über Bordstein

2.12 Wohngebäude:

2.121 Bungalow: 1-geschoßige Bebauung, bergseitig max. 3.00 m, talseitig max. 5.50 m

2.122 Terrassenhäuser: 2-geschoßige Bebauung, bergseitig max. 6.00 m, talseitig max. 5.50 m

2.123 Wohnblock: 3-geschoßige Bebauung, bergseitig max. 8.50 m, talseitig max. 11.00 m

2.124 Hochhaus: 6-8-geschoßige Bebauung, bergseitig max. 22.00 m, talseitig max. 20.00 m bis 22.00 m

2.20 Dachform und Dacheindeckung:

2.21 Die Dachform sämtlicher Gebäude ist Flachdach mit Ausnahme, daß das ausgewiesene Gebäude mit Firstrichtungsmittelstrich im Bereich des Leubeweges - Ecke Pfaffenhaustraße ein Satteldach erhält. Dachneigung max. 30°. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.22 Dacheindeckung der Flachdächer - Dachpappe oder in der äußeren Erscheinung gleiches Material mit Kiesschüttung. Bei dem Satteldach - engobierte Ziegel oder in der äußeren Erscheinung gleiches Material.

2.23 Die Dachterrassen der Terrassenhäuser sind mit frostbeständigen Platten zu belegen. Auffällende Farben sind zu vermeiden.

2.30 Äußere Gestaltung:

2.31 Zusammengebaute Gebäudeeinheiten (Terrassenhäuser, Hausgruppen) müssen hinsichtlich Stockwerkshöhe, Gesimsausbildung, Sockelhöhe, Brüstungs- und Sturzhöhen, sowie Putzstruktur und Farbgebung einheitlich gestaltet sein.

2.32 Auffallende Farben sind zu vermeiden.

2.33 Sockel- und Untergeschoßwände, soweit über Gelände sichtbar, mind. 2 cm zurückgesetzt und dunkel getönt.

2.34 Das Gelände des Baugrundstückes ist möglichst unverändert zu belassen, soweit Aufschüttungen und Abgrabungen absolut nicht zu vermeiden sind, sind sie dem natürlichen Hanggelände anzupassen bzw. flach zu versiehen.

2.35 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoß angebracht werden; sie dürfen höchstens 0.50 m² groß sein.

2.40 Garagen und Spielplätze (§§ 69, 111 (2), 75, 76 LBO, GaVO, Ga.Erl.:

Gemeinschaftsgaragen sind, soweit nicht begehbar, zu bedecken und gärtnerisch anzulegen. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist, soweit möglich, ein Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten. Auf dem Grundstück des 8-geschoßigen Hochhauses der Blutbank Baden-Baden ist i.S. v. § 15 (2) LBO ein Kinderspielplatz anzulegen und zu unterhalten.

2.50 Einfriedigung und Grünflächen:

2.51 Die Einfriedigung der Grundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Maschendrahtzäune gemäß beiliegender Musterzeichnung des Ortsbauamtes auszuführen. Die Musterzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Für die sonstigen Einfriedigungen ist ebenfalls ein Maschendrahtzaun, 1 m hoch, zulässig.
Ausnahmsweise können 80 cm hohe Maschendrahtzäune zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, daß bei zusammenhängenden Grundstücken dieselbe Zaunhöhe gewählt wird.

2.52 Im Bereich der dunkel getönten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen unzulässig. Diese Freiflächen, insbesondere im Bereich der Hauszugänge, sind gärtnerisch bzw. begehbar anzulegen.

2.53 Das Grundstück der Blutbank Baden-Baden muß im nordwestlichen bis nordöstlichen Bereich eine entsprechend der Gebäudehöhe gestaltete gärtnerische Anpflanzung (Bäume etc.) erhalten.

2.54 Die erforderlichen Stützmauern im Bebauungsplanbereich sind vom Grundstückseigentümer zu erstellen. Bei zusammenhängenden Grundstücken muß die Ausführung in Material und Höhe einheitlich sein.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein geordnetes Straßenbild gewährleistet ist. Stützmauern sind so niedrig wie möglich zu halten.

2.60 Brennstofflagerung: Sofern zur Beheizung der Gebäude Heizöl gelagert wird, so muß dies innerhalb des Gebäudes unter Beachtung der erforderlichen Sicherheitsbestimmungen (i.S. v. § 53 LBO, § 18 AVO sowie die TVbF) erfolgen.

2.61 Heizungssysteme: Für die Beheizung der Gebäude werden auf Grund des Immissionsschutzes und der besonderen topographischen Lage des Baugebietes, nur nachfolgende Heizungssysteme zugelassen:

1. Elektrospeicherheizung
2. Ölzentralheizung mit Ölvergasungsbrenner

Die mit Leichtöl beheizte Warmwasserzentralheizung ist nur in Verbindung mit einem richtig eingestellten Ölvergasungsbrenner (kein Normalölbrenner - Gelbbrenner) zulässig.
Die Verbrennung muß ruß- und geruchfrei, bei einem Co-Anteil von max. 0,1 % im Abgas sein (DIN 4787).

Der Co 2 -Gehalt muß über 12 % liegen.

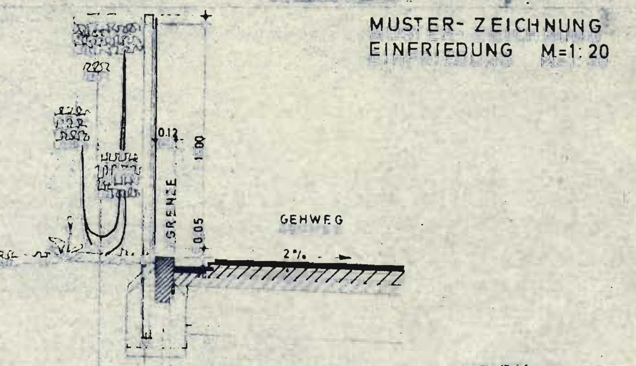
Damit die obigen Forderungen erreicht werden und ein einwandfreier Vergasungsbrand gewährleistet ist, sind nachfolgende Voraussetzungen erforderlich:

1. Rauchgasdichter Heizkessel ohne Ausmauerung mit Unterdruck im Feuerraum während des Betriebs;
2. richtige Bemessung des Feuerraumes L = ca. 400 - 600 mm, B = ca. 300 - 500 mm, H = ca. 400 - 600 mm
3. Der Zug am Kesselende ist auf 1 bis 2 mm WS zu beschränken. Evtl. Zugregler vorsehen.
4. Richtiger Kaminquerschnitt.
5. Ausreichende Zuluft zum Heizraum (Regel 50 % des Kaminquerschnitts).

2. Hinweise:

(Linie)	Flurstücksgrenzen
512/10	Flurstücksnummern
102	Hausnummern
(Schraffur)	bestehende Wohngebäude
(Schraffur)	bestehende Nebengebäude
- - - - -	Vorschlag für die Neuaufteilung der Grundstücke

MUSTER- ZEICHNUNG
EINFRIEDUNG M=1:20



Ortsbauamt Blaustein
den . . . .

3. Begründung:

Der Planbereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 BBauG) ausgewiesen.
Baulinien sind keine festgesetzt; das gesamte Grundstücksareal ist Laubwald.
Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in organischer Erweiterung die bestehende Baulücke, zwischen der westlichen und östlichen Ein- und Zweifamilienhausbebauung, mit einer modernen, den heutigen Zeitverhältnissen angepaßten Bauweise zu schließen.

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, als aufgelockerte Hangbebauung mit 16 Einfamilienhäusern, 17 Zweifamilien-Terrassenhäusern, einem 8-geschoßigen Hochhaus mit ca. 55 Wohneinheiten und einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten und den dazu erforderlichen Gemeinschaftsgaragen und -Stellplätzen ausgewiesen. Außerdem werden die Flächen für Gemeinbedarf (ev. und kath. Gemeindezentrum, Kindergarten) und die öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
Die Waldfläche zwischen Leubeweg und Bundesstraße (Ulmer Straße) wird von der Bebauung freigehalten und dient als Lärmabschirmung, sowie als Grünfläche.
Im westlichen und südlichen Planbereich dieses Bebauungsplans sind die Baukörper in der offenen Bauweise als Einzelgebäude, Hausgruppen und Doppelwohnhaus mit 1 Vollgeschoß in Hakenform festgesetzt; im nördlichen Bereich eine offene Bauweise mit 2-geschoßigen Terrassen-Wohnhäusern.
Als Dominante wurde im südöstlichen Planbereich ein 8-geschoßiges Hochhaus ausgewiesen. Ferner wurde im nordwestlichsten Bereich ein 3-geschoßiges Mehrfamilienhaus festgesetzt.

Mit Ausnahme des 3-geschoßigen Mehrfamilien-Wohnhauses am Leubeweg - Pfaffenhaustraße wird die gesamte Siedlung in Flachdachbauweise ausgeführt.

Aufstellung des Bebauungsplans LEUBE.- BUCHBRONNENWEG. .

Verfahrensvermerke

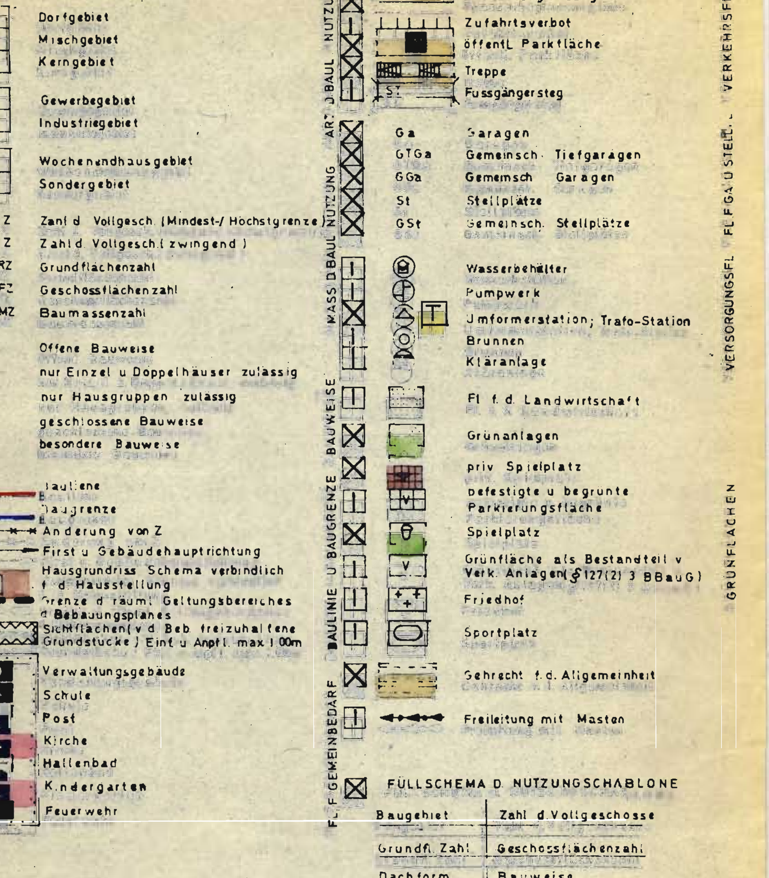
1.	Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans	27. Jan. 1970
2.	Beteiligung der Träger öff. Belange (§ 2 Abs. 5)	15. April 1970
3.	Beschluß über den Entwurf des Bebauungsplans	24. März 1970
4.	Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs (§ 2 Abs. 6)	03. April 1970
5.	Auslegung des Entwurfs (§ 2 Abs. 6) vom 13. April 1970 bis	13. Mai 1970
6.	Benachrichtigung der Träger öff. Belange (§ 2 Abs. 6)	15. April 1970
7.	Beschluß des Bebauungsplans als Satzung (§ 10)	30. März 1971
8.	Genehmigung (§ 11) durch Landratsamt Ulm mit Erlaß Nr. II A2 - 612.21	11. Okt. 1971
9.	Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung (§ 12), zugleich Rechtskraft des Bebauungsplans	22. Okt. 1971
10.	Auslegung des genehmigten Bebauungsplans ab	22. Okt. 1971

Blaustein, den 13. Okt. 1971
Bürgermeisteramt
[Unterschrift]

zu Ziff. 2: Träger öff. Belange
Wasserwirtschaftsamt
Energie-Versorgung-Schwaben
Stadtwerke Ulm
Kreisstelle für Naturschutz und Landschaftspflege
Fernmeldeamt
Straßenbauamt

Genehmigt
Ulm, den 11.10.1971
Landratsamt
gez. Miller

ZEICHENERKLÄRUNG



FÜR DIE PLANUNG: BÜRGERMEISTERAMT BLAUSTEIN
ORTSBAUAMT
gez. Klein
(KLEIN)
ORTSBAUMEISTER

BLAUSTEIN, DEN 10.3. 1970