

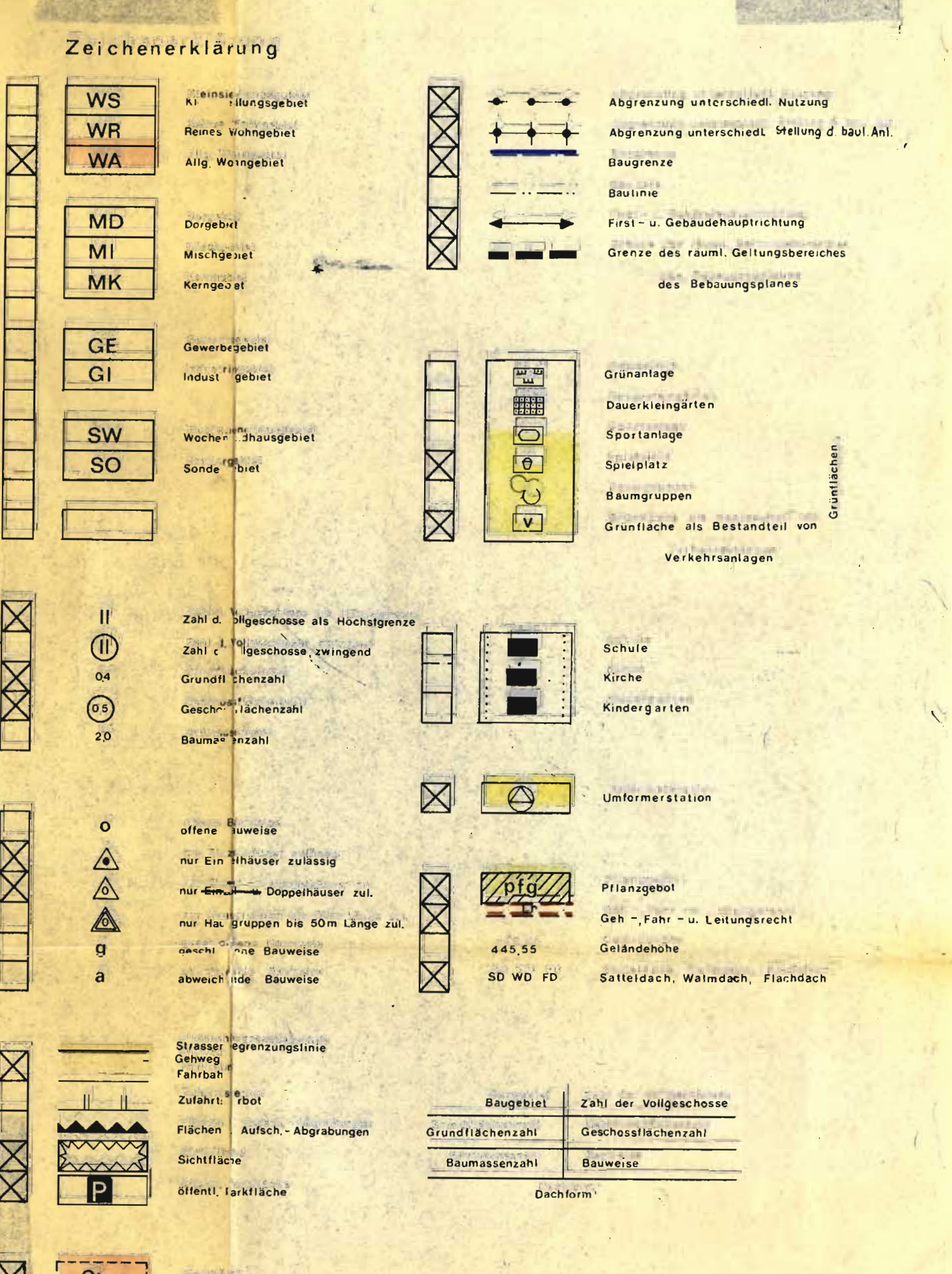
**Bebauungsplan**

**« Südlich des Buchbronnenweges »**

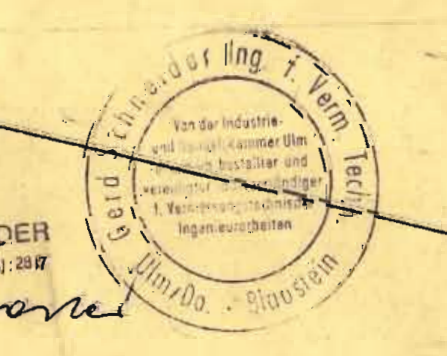
Textliche Festsetzungen - Bebauungsplan "Südlich des Buchbronnenweges"

Ergänzend zum Lageplan wird festgesetzt:

**A Planungsrechtliche Festsetzungen:**  
 (§ 9 (1) BBauV i.d.F. v. 10.9.1977 und BauVO 1.a.F. v. 15.9.1977)  
 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 15 BauVO)  
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BgWVO (WA)  
 2 Ausnahmen (§ 4 (3) BauVO)  
 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauVO sind gemäß § 4 (6) i BgWVO nicht zulässig.  
 3 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauVO  
 In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie der angeschlagenen EFH mit Wasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauVO als Ausnahme zulässig.  
 4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauVO)  
 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungssymbolene, es bedeutet 1 + UG = 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anrechenbares Untergeschoss).  
 5 Bauweise (§§ 22 BauVO)  
 Offene Bauweise  
 6 Stellung der Wohngebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)  
 Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan anzuordnen.  
 7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)  
 Die Höhe der Erdgeschosssohle wird bei den einzelnen BgWVO, haben durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Den Baueingabepflichten sind Geländehöhennetze mit Darstellung des natürlichen und des geplanten Bauwerksverlaufs sowie der vorgeschlagenen EFH beizufügen, einschließlich Darstellung des Kanalanschlusses.  
 8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)  
 Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bzw. auf den mit St und Ga besonders festgesetzten Flächen zu erstellen. Es sind für jede Wohnanlage mindestens 2 Stellplatzflächen (Garage oder Stellplatz) nachzuweisen.  
 9 Sichtflächen (§ 9 (1) 1a BBauG)  
 Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; sie sind gärtnerisch anzulegen. Eine Bepflanzung ist bis zu 0,70 m Höhe zulässig.  
 10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)  
 Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan geringfügig abgeplant werden.  
 11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)  
 Siehe Einschieb im Plan.  
 Auf den festgesetzten Flächen für  
 - Grünanlage  
 - Spielplatz  
 sind die mit der wesentlichen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Anlagen zulässig.  
 12 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)  
 Die im Lageplan dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Abwasserleitungen), zugunsten der Gemeinde Blaustein zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, die unterirdische Leitung zu verlegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen aller Art, tiefverankernde Bäume und Sträucher sind unzulässig.  
 13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuher (§ 9 (1) 25a BBauG)  
 Die im Plan mit Pfeil gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuher- Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind einheimische Sträuherarten und Laubbäume zu verwenden.  
**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**  
 (§§ 111 und 112 LBO in der Fassung vom 20.6.1972 mit Änderungen durch Gesetz vom 12.2.1980)  
 1 Dachform, Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)  
 Die Wohngebäude sind mit Satteldächern von 22° - 32° Neigung zu versehen, Walmächer können als Ausnahme bei Einzelhäusern zugelassen werden. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform auszuführen. Freistehende Garagen an der Grundstücksgrenze sind mit Flachdächern auszuführen.  
 2 Dachgestaltung (§ 11 (1) 1 LBO)  
 Auffällige Struktur- oder Farbgebung ist zu vermeiden. Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig. Auf jeder Dachseite ist nur ein Dachaufbau zulässig, dessen Länge höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen und dessen Höhe 1,50 m nicht überschreiten darf. Kniestocke (OK Kniestock = Schnittpunkt Hausgrube/Spatz anoberkante) dürfen 0,50 m nicht überschreiten.  
 3 Antennen (§ 111 (1) 1 LBO)  
 Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.  
 4 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)  
 Niederspannungsfreileitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.  
 5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) LBO)  
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
 6 Einfriedigungen (§ 11 (\*) 6 LBO)  
 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen sind bis 1,00 m Gesamthöhe, im Bereich der Sichtflächen bis 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zugelassen. Sie sind möglichst als Scherenzäune oder Maschendrahtzäune, mit Laubholzhecken hinterpflanzt, herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Die Einfriedigung ist im Baugebuch darzustellen.  
 7 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (2) 1 LBO)  
 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber den Gelände, an das sich keine baulichen Anlagen anschließen, bedürfen der Genehmigung.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:  
Blaustein, den



Aufgestellt:  
Gemeinde Blaustein  
Blaustein, den 26. Mai 1981