

RU 29.01.1999

Gemeinde Blaustein
Ortsteil Klingenstein

Bebauungsplan

„Westliche Schloßstraße - Areal Leube-Stiftung“

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	§ 2 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am am
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung vom	am bis
Satzungsbeschuß	§ 10 BauGB	am
Genehmigung	§ 11 BauGB	am
Anzeige	§ 11 BauGB Ende des Anzeigeverfahrens	am am
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am

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

07.05.98 *felmer*

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 Ver-
fahrensvorschriften beachtet wurden

Blaustein, den

Blaustein, den

Bürgermeister

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Westliche Schloßstrasse- Areal Leube-Stiftung"

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 8.12.1986,
zuletzt geändert am 30.07.96.
Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom
23.1.1990, zuletzt geändert am 22.4.1993.
Landesbauordnung-LBO- vom 8.8.1995
Planzeichenverordnung -PlanzVO90- vom 18.12.1990

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baul. Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Ausnahmen im Sinne v. § 4 Abs 3 BauNVO sind gem. § 1
Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Eintrag im Plan

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschoßen, die
keine Vollgeschoße sind, sind auf die Geschoßfläche
anzurechnen

2.3 Bauweise

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO
entsprechend den näheren Eintragungen im Plan.

**2.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur
folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
zulässig:

- a) Einfriedigungen
- b) Müllboxen
- c) Pergolen und Überdachungen,
- d) Geräteschuppen, Lauben und Gewächshäuser

2.4.2 Garagen sind auf den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen nicht zulässig

**2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17
BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im
Zusammenhang mit baul. Anlagen zulässig. Sie dürfen
1,5 m Höhendifferenz nicht übersteigen.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

Siehe Eintragungen im Plan

2.8 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf, gemessen an der
bergseitigen Hauswand, höchstens 0,30 m über dem
natürlichen Gelände liegen

- 2.9 *Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*
Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig

2.10 *Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen*

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der sich im Tal befindlichen Gewerbebetriebe sind Vorkehrungen zu treffen. Diese sind dem Gutachten des Ing.Büros für Bauphysik, Dipl. Ing (FH) Karl Häberle (siehe „Ziff 9 Hinweise für den Bebauungsplan) zu entnehmen. Diese notwendigen Lärmschutzeinrichtungen sind für die bereits bebauten Grundstücke bei Änderung, Umbau oder Neuerrichtung gleichfalls zu beachten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.Verbindung mit § 74 LBO vom 8.8.95

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs.1 Nr. 1LBO)

3.1.1 *Dachform und Dachgestaltung*

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-42° zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun zulässig.
Dachbegrünung sowie Solaranlagen sind zulässig

Dachaufbauten

Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.7.94

3.1.2 *Geräteschuppen und Gartenlauben*

Geräteschuppen und Gartenlauben sind aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes herzustellen und müssen das gleiche Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude aufweisen.

3.1.3 *Traufhöhe*

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen ab gepl. Geländeniveau) darf auf der Talseite nicht mehr als 8,5 m betragen.

3.2 *Einfriedigungen*

Einfriedigungen sind entweder in Form einheimischer Hecken und Sträucher oder als Maschendraht- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig.

4 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

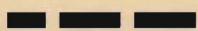
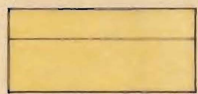


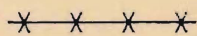
Siehe Grünordnungsplan.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans

5 Hinweise

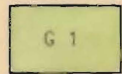
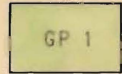
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauer, Gruben o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG




-  Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Gehweg
Fahrbahn
-  Baugrenze
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschoße
- 0,3 bzw. 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach


-  Schematische Darstellung der Gebäude

- Grünflächen (s. GOP)
-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. GOP)

-  PFG 1 Pflanzgebot Strauchhecken
-  PFG 2 Pflanzgebot Einzelbäume
-  PFG 3 Pflanzgebot 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

Zeichenerklärung

	WS	Kleinsiedlungsgebiet
	WR	Reines Wohngebiet
	WA	Allg. Wohngebiet
	MD	Dorfgemeinschaftsgebiet
	MI	Mischgebiet
	MK	Kerngebiet
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	SW	Wochenendhausgebiet
	SO	Sondergebiet

		Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
		Abgrenzung unterschiedl. Stellung d. baul. Anl.
		Baugrenze
		Baulinie
		First- u. Gebäudehaupttrichtung
		Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

		Grünanlage
		Dauerkleingärten
		Sportanlage
		Spielplatz
		Baumgruppen
		Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

	II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze
		Zahl d. Vollgeschosse, zwingend
	04	Grundflächenzahl
		Geschossflächenzahl
	20	Baumassenzahl

		Schule
		Kirche
		Kindergarten

	O	offene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
		nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
		nur Hausgruppen bis 50m Länge zul.
	g	geschlossene Bauweise
	a	abweichende Bauweise

		Umformerstation
--	--	-----------------

		Pflanzgebiet
		Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
	445.55	Geländehöhe
	SD WD FD	Satteldach, Walmdach, Flachdach

		Strassengrenzungsline
		Gehweg
		Fahrbahn
		Zufahrtsverbot
		Flächen- u. Aufsch.-Abgrabungen
		Sichtfläche
		öffentl. Parkfläche

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	

	St	Stellplätze
	Ga	Garagen

Grünflächen