

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Erweiterung Birkebene IV" im Teilort Herrlingen

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am: 13.05.2003

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 05.09.2003

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom: 08.09.2003
bis: 19.09.2003

Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am: 16.12.2003

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses: 26.03.2004

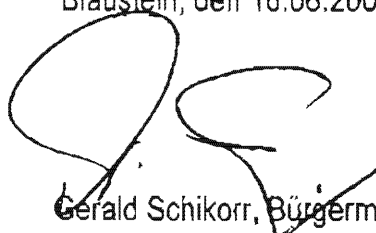
öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB
jeweils einschließlich vom: 05.04.2004
bis: 05.05.2004

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am: 15.06.2004

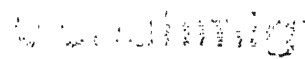
Genehmigung gem. § 10 BauGB 15.12.2004

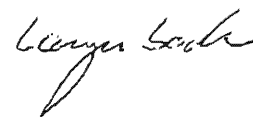
Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB 23.12.2004

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom: 15.06.2004
Blaustein, den 16.06.2004


Gerald Schikorr, Bürgermeister




Ulm, den 15.12.2004
Landratsamt



Maßstab 1 : 500



Architekten SGP, Ulm

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 16.12.2003 i.d. Fassung vom 15.06.2004

Gemeinde Blaustein, Tellort Herrlingen
Bebauungsplan "Erweiterung Birkebene IV" mit Integrierter Grünordnung

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)




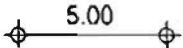
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Abgrenzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Maßangabe in Metern

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Ziff.1 BauGB und §§ 3 1-15 BauNVO)



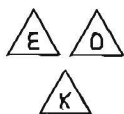
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In Anwendung von § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht zulässig.

In Anwendung von § 9(1) Ziff. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbständigem Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Ziff.1 und 3 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

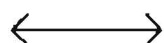
- 0,4 Grundflächenzahl entsprechend Eintrag Lageplan
- GH 8,30 m zulässige Obergrenze für Satteldach
- GH 6,30 m zulässige Grenze für Flachdach

4. Bauweise
(§ 9(1) Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)



- 4.1 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 abweichende Bauweise: nur Kettenhäuser zulässig
Zulässig ist die einseitige Grenzbebauung. Abstände zwischen den Wohngebäuden sind durch Garagen oder Carports so auszubilden, daß eine geschlossen zusammenhängende Reihe entsteht.
Die Länge einer Kettenhausreihe darf bis zu 60 m betragen.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9(1) Ziff.2 BauGB)



Die Längsaußenseiten der Wohngebäude sind entsprechend Pflandarstellung anzuordnen.



Die Längsausseiten der Wohngebäude sind entsprechend Plandarstellung anzuordnen.

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der max. Gebäudehöhe ist die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH). Die EFH darf gemessen über Randsteinoberkante (ROK) liegen:
0,30 m gegenüber bergseitiger Grundstückseinfahrt
1,60 m gegenüber falseitiger Grundstückseinfahrt.
Bemessungspunkt zur Ermittlung der EFH ist die ROK des Fahrbahn- bzw. Gehwegrandes auf Höhe der Grundstückseinfahrt.

7. Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet
(§ 9(1) Ziff.4 BauGB mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur als Gartengerätehütten innerhalb der Baugrenzen bis zu einer umbauten Fläche von 30 cbm zulässig.

8. Stellplätze und Garagen
(§ 9(1) Ziff. 4 BauGB)



Carports und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zu errichten.
Stellplätze ohne Dach sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

9. Verkehrsflächen
(§ 9(1) Ziff. 11 BauGB)

9.1 Straßenverkehrsflächen



Fahrbahn



Gehweg/Feldweg



Grasweg

9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten

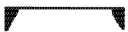


öffentliche Parkplätze



Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr

9.3 Ein- bzw. Ausfahrten



Einfahrtsbereich

10. Grünflächen
(§ 9(1) Ziff.15 BauGB)



10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Obstbäume



Auf den dargestellten Standorten sind Obstbäume gemäß PFG2 anzupflanzen. Die dargestellten Standräume sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.

10.1.2 Bäume im Straßenraum und entlang öffentlicher Wege



Entsprechend Plandarstellung sind Einzelbäume gemäß PFG1 anzupflanzen. Die dargestellten Standräume sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.
Im Zuge eines Strassenraumes soll nur jeweils 1 Baumart Verwendung finden.



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Spielflächen einzurichten.

10.2 Private Grünflächen



10.2.1 Bäume parallel öffentlicher Verkehrswege

Entsprechend Plandarstellung sind Einzelbäume gemäß PFG1 anzupflanzen.

Im Zuge eines Strassenraumes soll nur jeweils 1 Baumart Verwendung finden.



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Spielflächen einzurichten.

10.2 Private Grünflächen



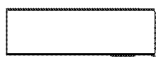
- 10.2.1 Bäume parallel öffentlicher Verkehrswege
Entsprechend Plandarstellung sind Einzelbäume gemäß PFG1 anzupflanzen.
Im Zuge eines Strassenraumes soll nur jeweils 1 Baumart Verwendung finden.



- 10.2.2 Pflanzstreifen
Auf den dargestellten Standorten sind Bäume und Sträucher entsprechend der Listen PFG1 bis PFG3 anzupflanzen.
Unbepflanzte Freiflächen sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.

- 10.2.3 Hausgärten
Innerhalb der privaten Freiflächen wird empfohlen, einheimische Laubbäume, Sträucher und Hecken entsprechend der Listen PFG1 bis PFG4 anzupflanzen.

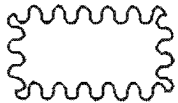
- 10.2.4 extensive Dachbegrünung
Flachdächer sind grundsätzlich mit einer Gräser/Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen.



11. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9(1) Ziff. 16 BauGB)



Standort für Wertstoffcontainer



12. Umgrenzung der Flächen für die Wasserversorgung
(§ 9(1) Ziff. 16 BauGB)

Ein Teil des Plangebiets (FINrn. 573, 574, 575, 576, 577, 628 und 568) liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone II in der folgende Anforderungen einzuhalten sind:

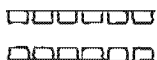
- Begrenzung der Einbindetiefe baulicher Anlagen auf max. 3 Meter,
- Betrieb der Heizungsanlagen mit Stoffen, die nicht wassergefährdend sind,
- Abwasserkanäle und Abwasserleitungen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung des Arbeitsblattes A 142 (ATV-DVWK) zu errichten und zu betreiben,
- Verzicht auf Baustoffe, deren auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile wassergefährdend sind,
- Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser,
- Befestigung von Stellflächen und Zufahrten mit wasserundurchlässigen Belägen,
- Verwendung von unbelastetem Material für das Verfüllen von Arbeitsräumen und Rohrgräben und für Auffüllungen im Zuge der Gestaltung der Aussenanlagen.

13. Waldflächen
(§ 9(1) Ziff. 18 BauGB)



Auf dem Grundstück Fl.Nr. 85/2 ist entsprechend Plandarstellung ein Buchenmischwald aufzuforsten. Unbepflanzte Flächen sind mit kräuterreichem Magerrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.
Die Baumzusammensetzung ist mit dem Staatlichen Forstamt Blaustein abzustimmen.

14. Leitungsrecht
(§ 9(1) Ziff. 21 BauGB)



Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der Versorgungsträger und der Anwohner. Auf den Flächen sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tief-wurzelnde Sträucher unzulässig.

15. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9(1) 25a BauGB)
- PFG1** 15.1 PFG1 Hochstämmige Laubbäume, Wuchsklasse II
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume nachfolgender Liste:
Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv. Stammumfang 12/14 cm
Arten: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Stadtlinde, Walnuss.
- PFG2** 15.2 PFG2 Hochstämmige Obstbäume
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Obstbäume folgender Liste:
Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 10/12 cm
Apfelsorten:
Berner Rosenapfel, Rote Sternrenette, Boskop rot, Jakob Fischer, Jakob Lebel,
Birnsorten:
Ulmer Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Stuttgarter Geißhirtle.
- PFG3** 15.3 PFG3 Freiwachsende Sträucher
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind einheimische Sträucher entsprechend nachfolgender Liste:
Pflanzqualität: Solitärsträucher, 3xv., 125/150 cm
Arten: Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Strauchrosen, Kornelkirsche, Wildflieder, Kreuzdorn.
- PFG4** 15.4 PFG4 Geschnittene Hecken
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Heckenpflanzen entsprechend Arten- und Qualitätsangabe der nachfolgenden Liste:
Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2xv., 60/100 cm
Arten: Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Hartriegel, Weissdorn, Kornelkirsche, Wildflieder.
- C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.f.BW S.617) wird festgesetzt:
- 1. Dachgestaltung**
Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 27° und 35° zulässig. Die Hauptdachseiten sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, rotbraunem oder hellgrauem Farbton einzudecken.
Versetzte Satteldächer (z.B. für Lichtbänder) dürfen einen Höhensprung bis 1,3 m aufweisen.
Für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln findet die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5. Juli 1994 Anwendung.
 - 2. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Selbstleuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
Die max. Größe darf 0,5 qm nicht überschreiten.
 - 3. Gestaltung der Außenanlagen**
 - 3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.**
Mauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen.
Böschungen gegenüber Nachbargrundstücken sind in einem Neigungsverhältnis von mind. 1 : 3 oder flacher geneigt auszubilden.

- 3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Mauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen.

Böschungen gegenüber Nachbargrundstücken sind in einem Neigungsverhältnis von mind. 1 : 3 oder flacher geneigt auszubilden.

In den Eingabeplänen sind die neuen Geländeprofile in den Grundzügen darzustellen.

- 3.2 Einfriedungen sind nur innerhalb geschnittener oder freiwachsender Hecken, und nur als Maschendraht- oder Holzzaun, bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sie sind von den zu öffentlichen Straßen gewandten Seiten mindestens 0,5 m abzurücken.
- 3.3 Befestigte Flächen der Stellplätze, Zufahrten und Terrassen außerhalb der Wasserschutzzone II sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden (z. B. Pflaster und Platten mit offenen Fugen, Rasensteine, wassergebundene Decken etc.).

1. Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu sichern. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zwischenzulagern und frühstmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

4. Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht. Ist nachweislich die gleichwertige Empfangsqualität nicht gegeben, sind Außenantennen nur auf den Dächern zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung

Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Je weitere Wohneinheit ist auf dem eigenem Grundstück zusätzlich 1 Stellplatz herzustellen.

6. Niederschlagswasser

Auf Grundstücken innerhalb der Wasserschutzzone II muß das Regenwasser der Dächer und befestigten Flächen in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden.

Auf Grundstücken außerhalb der Wasserschutzzone II ist Regenwasser auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Zisternen sind grundsätzlich zulässig. Auf den Grundstücken innerhalb der Wasserschutzzone II ist Überschußwasser der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

D. Hinweise:

1. Archäologische Funde

Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die erforderliche Zeit der Fundbergung ist gemäß § 20 DSchG einzuräumen.

2. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

max. Wohnungsanzahl je Wohngebäude

Gemeinde Blaustein, Tellort Herrlingen

Tektur zum Bebauungsplan "Erweiterung Birkebene IV" mit Integrierter Grünordnung
aufgrund des Änderungsbeschlusses des Gemeinderates vom 15.02.2005
"Erweiterung zulässiger Dachformen um Pyramidendach und Walmdach"

B. Ergänzung Planungsrechtliche Festsetzungen

zu 3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Ziff.1 und 3 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

GH 8,30 m

zulässige Obergrenze für Pyramidendach (PyD) oder Walmdach (WD)


C. Ergänzung Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom
08.08.1995 (GBl.f.BW S.617) wird festgesetzt:

zu 1. Dachgestaltung

Wohngebäude mit Pyramiden- oder Walmdach sind mit einer Dachneigung von 20°
bis 28° zulässig. Die Hauptdachseiten bei Walmdächern sind gleich geneigt und mit
mittigem First auszubilden.

neue Nutzungsschablone für Bereiche außerhalb der Kettenhausbebauung:

WA	
0,4	SD 8,30 PyD 8,30 WD 8,30 FD 6,30
	20° - 28° für Pyramiden- und Walmdächer 27° - 35° für Satteldächer
max 2 Wo	

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschuß durch Gemeinderat am: 15.02.2005

öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses 11.03.2005


Satzungsbeschuß durch Gemeinderat am: 10.05.2005

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschuß:

Blaustein, den 11.05.2005

ortsübliche Bekanntmachung 27.05.2005

Inkrafttreten 27.05.2005


Gerald Schikorr, Bürgermeister



29. April 2005