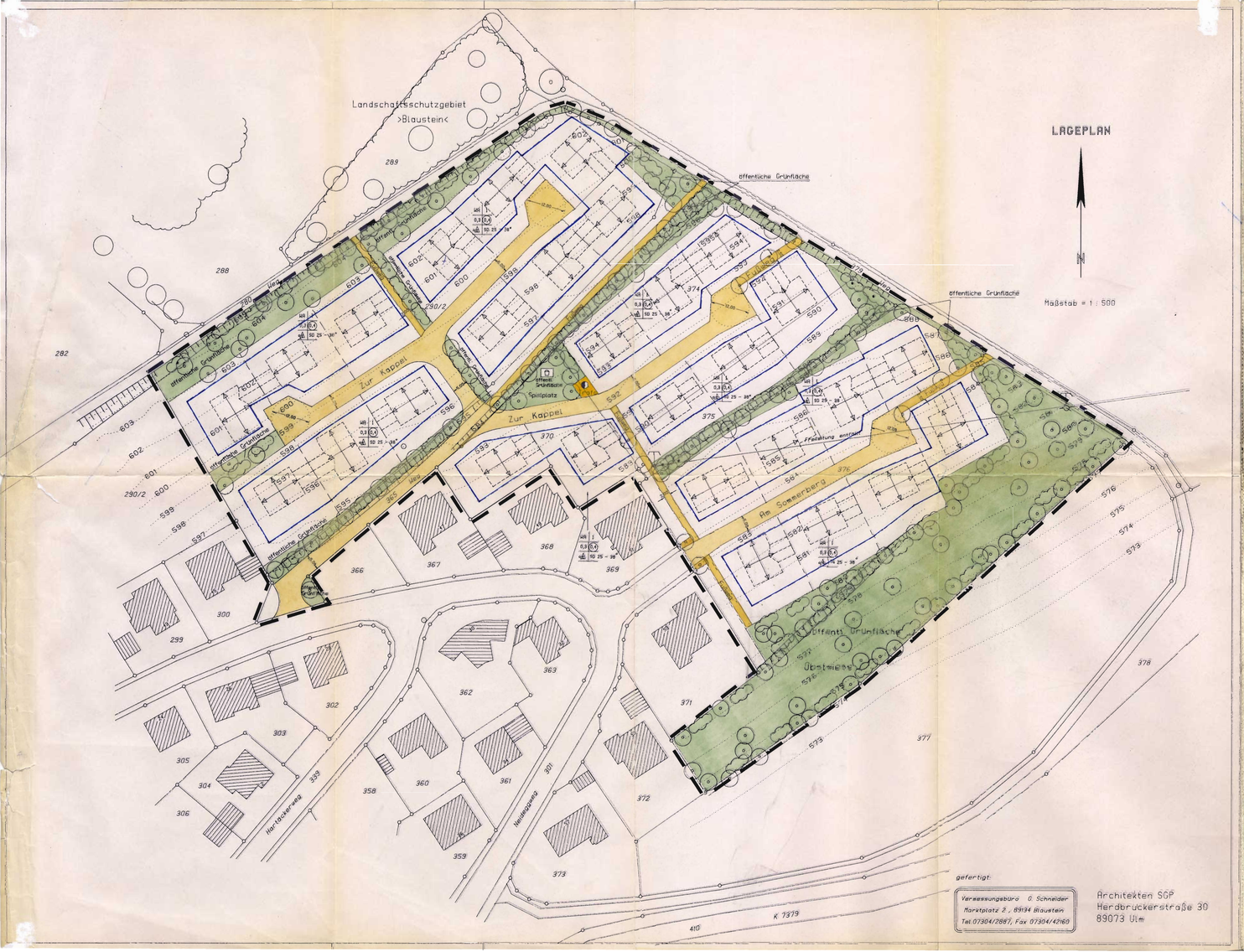

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Östlicher Ortsrand Dietingen"

Ergänzend zu den Einschreibungen im Lageplan sind 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. 23.2.1990

1.1 Art der baulichen Nutzung
WA: Allgemeines Wohngebiet

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

1.2 Mäßnahmen zur baulichen Nutzung
Siehe Einschriebe im Plan
Die Flächen von Aufenthaltsräumen (z. Geschlafen, die keine vorgelagerte sind , sind auf die Geschoßfläche anzurechnen.

1.3 Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig

1.4 Örtliche Verkehrsflächen
Entsprechend den Einschreibungen im Lageplan

1.5 Fußbodenhöhe
Die Höhe des Erdgeschoß-Fußbodens darf gemessen an der Gebäudemitte Traufseite, i Maximal 0.20 m über dem auf dieser Linie anschließenden nächst hohen Gelände liegen.
Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Geländeschnitte einzureichen.

1.6 Garagen
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind an Hauptgebäude anzubauen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO in der Fassung v. 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.2.1990

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachform u. Dachgestaltung
Es sind nur Satteldächer zulässig (Tfn 25-38°). Die Dachflächen müssen bei jedem Gebäude den gleichen Neigungswinkel haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Betondachsteine in Farben rot bis braun zulässig.
Dachbegrünung sowie Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
Auf dem Dach einschließ Solaranlagen sind in der Neigung des Daches auszubilden.
Verglasungen zur Anlage von Wintergärten oder Ausbildungen zur transparenten Wärmedämmung sind grundsätzlig und ab bis zu zwei Außenwänden zulässig.

Auf bereits errichtessen Grundstücken sind nur Garagen mit Satteldächern oder begrünten Dächern zulässig.

Garagenbauten
Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 6.7.94

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

2.1.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen ab Fertigschußfußbodenhöhe) darf das Maß von 3,5 m nicht überschreiten.

2.2 Sonstige Gestaltungsanforderungen

2.2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind entweder in Form einheimischer Hecken und Sträuchern oder als Maschendraht- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.2.2 Stellplätze und Garagenzufahrten
Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten, sowie Terrassen und Gartenwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dies gilt auch für Garagenzufahrten, die nur als Fahrspuren gebaut werden.

2.3 Dachboden
Zur Garagenzufahrt ist der ausgebaute Dachboden zu verwenden. In Form der Garagenzufahrt ist ein Dachboden bis zu 50 m² zulässig.
Die Wände sind bis zur Dachhaut mit einer Wärmedämmung versehen.
Die Wände sind bis zur Dachhaut mit einer Dampfsperrschichten (Luft - zwischenlagen) versehen.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen
Zur Bodenbahnung des Gelände ist kein Aufschüttungen und Abgrabungen auf der Grundstück zu verschieben.
Zwischen der Bahg - und Talseite ist einzelnen Grundstücke der Ausgleich durch Stufen zu schaffen. Die Stufenhöhe darf im Abstand nicht kleiner als 2 m sein.
Die Stufenhöhe darf auf der Talseite (Trittstufenhöhe) bis zu 1,50 m eingeschränkt werden, wenn im Bereich der Stufenhöhe der Abschnitt an die gewachsene Gelände wiederhergestellt wird.

5 Grundwasserschutz
Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone Zone II aus Fassung Altental. Die Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wasser gefährdenden Stoffen (VAwS) vom 10.02.1984 und Anlagen zum Umgang mit Jauche, Gülle und Silagesaften (Jauchegrubenverordnung SAwS) vom 10.02.1984 sind einzuhalten.
Bei der Baudurchführung und in Umwelt kommende Baumaschinen vorbeugende unter dem Aspekt des Grundwasserschutzes zu überwachen. Bei den Lagerung von Schmier- und Treibstoffen auf Baustellen ist auf die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VAwS) einzuhalten.
Die Einleitung einer sonstigen Bodenschicht als Filter zum Kanal ist untersagt.
Die Einleitung von Bodenschicht in Verbindung mit Baowerk/ Erdbewegungen ist die Kontrolle mit sonstigem Aushub oder einer Kontrolle zu. 40 cm stark zu überdecken.

7 Grundwasserableitung
Das anfallende unverschmutzte Regenwasser kann unmittelbar über die bestehe Bodenzone versickert werden.
Zur Nutzung des Regenwassers ist ein Stauraum von 6,0 m³ als Grobsedimentation und Speicherung für die Gartenbewässerung vorzusehen. Das Regenwasser ist der Gartenbewässerung zuzuführen.

8 Wasserversorgung
Die Versorgung des Wohngebietes mit Trink, Brauch- und Löschwasser ist im Gemäß der Vorordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser) vom 20.06.80 zu gewährleisten. Im Bei der Gewährleistung der Versorgung ist, und zu berücksichtigen, daß die Grundstückgrößen mindestens 1000 l/min und 1,5 bar Druck im Versorgungsnetz und von 36,0 m bei einem Wasserdruck von 1,5 bar, erzielbar sein muß.

9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

9.1 Lärmschutz
Die Wohnbauten müssen, unabhängig von der Lärmbelastung, mit Fenstern der Schallschutzklasse III ausgestattet sein.
Die Einbauung "Schallschutzfenster" ist nur zulässig, wenn die Fenster geschlossen sind und eine ausreichende Belüftung der Wohnräume durch Fensterlüftung oder Lüftungsanlagen gewährleistet ist.
Die Einbauung "Schallschutzfenster" ist nur zulässig, wenn die Fenster geschlossen sind und eine ausreichende Belüftung der Wohnräume durch Fensterlüftung oder Lüftungsanlagen gewährleistet ist.

9.2 Fahrzeugverkehrslärm
Die Lärmbelastung der Wohnbauten ist durch Lärmschutzwände oder -Wälle zu verhindern.
Die Lärmschutzwände oder -Wälle müssen mindestens 2,0 m hoch sein.
Die Lärmschutzwände oder -Wälle müssen mindestens 2,0 m hoch sein.

9.3 Sportlärm
Die Lärmbelastung der Bebauung ist durch Lärmschutzwände oder -Wälle zu verhindern.
Die Lärmschutzwände oder -Wälle müssen mindestens 2,0 m hoch sein.
Die Lärmschutzwände oder -Wälle müssen mindestens 2,0 m hoch sein.

9.4 Gewerbelärm
Die Lärmbelastung der Bebauung ist durch Lärmschutzwände oder -Wälle zu verhindern.
Die Lärmschutzwände oder -Wälle müssen mindestens 2,0 m hoch sein.
Die Lärmschutzwände oder -Wälle müssen mindestens 2,0 m hoch sein.

9.5 Sonstiges
Einbauschränke der Gestaltung im Lageplan sind im Süden, Westen und Nordwestlichen Bereich des Gebietes (Angrenzende Grünflächen) und Wildbeobachten anzubringen.

Die gekennzeichneten Standorte sind mit robusten, hochstämmigen Obstbäumen anzupflanzen und der Liste "Streuobst" zu bepflanzen. Grundsätzlich sind nur Pflanzen wie Hollapfel, Holzbirne Vogelkirsche, Schlehe und Wildpflaume.

Die Flächen sind mit Trockenrasen anzusäen und zu wildgrasfluren, mit mäßiger 2- maliger Mahd jahr, zu entwickeln.
Keine weitere Mäßenbuchung auf dem Flurstück 377 soll erhalten bleiben.

9.6 Geländegestaltung

9.6.1 Begründung
Zur Eingliederung des Baugebiets in die landschaftliche Situation sind anstelle der nicht heimischen Grundstückshecken standortheimische Gef-hölze zu verwendende Liste "Gartengehölzen").

Besonders standortgerechte Gehölze wie Eibe(Taxus), Blaubeere, Stachelbeere, Johannisbeere, Ebereschen, gewöhnlich sowohl als Zaugehölze nicht verwendet werden.

Grundsätzlich sind in mit Gärten nur standortheimische Gehölze zu verwenden. Die unterbreiteten den Bebau ungebenden Gehölzen sind in Form von Hecken und Sträuchern zu pflanzen und sie sollen sich aufgrund der Bodenbeschaffenheit am besten

Fassaden sollen insbesondere ro den Wintergärten bin durch Kletter - pflanzen begrünt werden. Dazu geeignete Pflanzen sind der Liste "Kletter" zu entnehmen.

9.6.2 Kompostierung
Grün- und Baumschnittgut ist der Weiterverwendung durch Kompostierung zuzuführen.
Die Egge kompostierung auf den Privatgrundstücken ist ausdrücklich zugelassen.

9.6.3 Freitäßenplan
Mit dem Baugesuch ist ein Freitäßenplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muß:

- die Höhenverlauf des Geländes unter Einbeziehung der Nachbar grundstücke, die Gebäudestellung, die Lage der versiegelten Bebaßigte Flächen nach Art der Bebauungsplanes ist, Grünflächen mit Angaben zur Baum- und Strauchpflanzung.

9.7 Erhaltung und Pflege der Pflanzungen
Sämtliche Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
Ausgefallene Gehölze sind anzugleich zu ersetzen.

9.8 Pflanzliste

9.8.1 Hohe

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eiche	(Quercus robur)
Hollapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus), zählbeend einstreuen
Holunder	(Sambucus nigra)
Mehlbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Schneeball	(Viburnum opulus)

9.8.2 Hohe

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

9.8.3 Sträucher

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hollapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)

9.8.4 Gebüschvogel

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hollapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)

9.8.5 Streuobst

Apfelsorten:
Kloapfel, Spätter, Transparente, Hauscapfel, Bratächer

Birnensorten:
Gellerbirne, Oberdorfer Mostbirne, Weißbirne, Schwäbische Weißbirne

Zwetschgensorten:
Ersinger Fruchtzwetschge, Hauptzwetschge, Wangenheimer Zwetschge

Kirschensorten:
Hildgardsrot, Hochgerricht, Schwäbische, Knorpelkirsche

9.8.6.1 Gartenbepflanzung
Als zusätzlich aufgelockerte Arten:

a. Kleinbäume
Eibe, Kleinbäume, Weiden Wein, Jungfernrebe mit Kletterhilfe
Pfeifenwinde, Clematis u. Efeu, Geißblatt in Arten, Kletterrosen und Spalierobst

b. Kleinsträucher
Eibe, Kleinbäume, Weiden Wein, Jungfernrebe mit Kletterhilfe
Pfeifenwinde, Clematis u. Efeu, Geißblatt in Arten, Kletterrosen und Spalierobst

4 Hinweis
Sollten sich ei-Zuge der Erdbo-arbeiten archäologische Funde oder Bohrlöcher ergeben, ist dies dem Landesdenkmal amt unverzüglich mitzuteilen. Fund ist die erforderliche Sicherung (Ausgrabungen und Dokumentation) einzuleiten. (§ 20 DSchG)

5 Aufhebung von Vorschriften
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten an Gelten jeweiliges ehl Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen

Genehmigt
Ulm, den 1.6.1995
Landratsamt
mit Ausnahme Ziff 3.1 Abs 2
die textlichen Festsetzungen
Allgemeine

ZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Trafostation
- Fahrbahn
- Fahrbahn-Gleis
- öffentliche Grünfläche
- öffentl. Grünfläche -Kinderspielplatz-
- Lpk der Ausgleichsfläche
- Firsthöhenzahl
- Geschoßflächenzahl
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- gest. Gebäude, lage nicht verbindlich
- Satteldach, Dachneigung 25° - 38°
- Grenze der räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- zusätzliche Einschränkungen
- Pflanzung von Bäumen
- Pflanzen von Obstbäumen
- Ersatzung von Obstbäumen

Gemeinde Blaustein

Ortsteil Dietingen

BEBAUUNGSPLAN

"Östlicher Ortsrand Dietingen"

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	§ 2 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am 22.02.1994 am 10.03.1994 am 5.03.1994
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung v. vom 26.7.1993	am 25.11.1994 am 05.01.1995
Behördenbeteiligung	§ 10 BauGB	am 24.02.1995
Genehmigung	§ 11 BauGB	am 1.6.1995
~~Anzeige~~	~~§ 11 BauGB~~ Erlaß des Regierungspräsidiums	am
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am 14.11.1995
Planfertigung	Vermessungsbüro Schneider Marktplatz 2, 89134 Blaustein Tel. 07304/2887 Fax 07304/42160	am 15.11.1994 am 14.03.1995 am 24.01.1995
SGP	Architekten SGP Herdbruckerstraße 30 89073 Ulm	

Aufgestellt
Gemeinde Blaustein

Aufgelegt
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluß des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein am 24.02.1995
Hilf. Bürgermeister

Blaustein am 25.02.1995
Hilf. Bürgermeister