



TEXTTEIL / ZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:
 "Westlicher Ortsrand II"

Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 Ergänzend zu den Einzelzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - TH Traufhöhe wird als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe, festgelegt. Sie beträgt bei Wohngebäuden max. 3,5 m. (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).
 - Als Ausnahmen können bei Gebäuderücksprüngen, Dacheinschnitten und für Querriegel höherliegende Traufen zugelassen werden, sofern sich die Überschreitung auf weniger als 40 % der Traufkantenlänge einer Gebäudeseite bezieht.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - St/Ga Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen. Es bedeuten: St = Stellplatz oder überdachter Stellplatz, Ga = Garage
 - Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig auf den Flächen für Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ziffer 1.15 der textl. Festsetzungen).
 - Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Hauptfritrichung
 - Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Erdgeschoßfußbodenhöhe in Metern über Normal Null im neuen System. Sie ist in der Planzeichnung für jedes Grundstücksstück als maximale Höhe festgesetzt.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,0 m sind zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.
 - Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Wintergärten und Pergolen müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein.
 - Höchst zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, ausnahmsweise können auch der Haupteinfriedungsstraße maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, sofern auf dem Baugrundstück die Anzahl von Kfz-Stellplätzen gemäß Nr. 2.5.1 nachgewiesen werden kann.
 - Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.11.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.11.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 1.12.1 oberirdische Leitungen
 - 1.12.2 unterirdische Leitungen

Die Art der Leitungen ist in der Planzeichnung bezeichnet. Es bedeuten: E = Elektrizität, R = Regenwasserkanal, S = Schmutzwasserkanal, S/R = Schmutz- und Regenwasserkanal
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.13.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung gemäß Ziffer 1.15
 - 1.13.2 Private Grünfläche Zweckbestimmung gemäß Ziffer 1.15
- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - GW Wasserschutzzone III des Zweckverbandes "Wasserversorgung Ulmer Alb und Lautertal". Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 19.02.1993 sowie die Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe Anlagenverordnung-VAWs) vom 11.02.1994 sind einzuhalten.
- Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.15.1 Maßnahmen siehe Ziffer 1.15.1 bis 1.15.5

Auf den im Lageplan mit (A) bezeichneten Flächen sind hochstämmige Laubbäume einer Art entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Baumarten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Mostbirne (Pyrus "Obersterreicher" oder "Schweizer Wasserbirne"), Winterlinde (Tilia cordata).
 - 1.15.2 Auf der im Lageplan mit (B) bezeichneten Fläche sind lokale hochstämmige Obstbaumarten entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Pflege der Streubehelien (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die genannten Flächen der Streubehelien sind als extensiv genutzte Flächen mit max. 2-maliger Mahd/Jahr zu entwickeln. Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm.
 - 1.15.3 Auf der im Lageplan mit (C) bezeichneten Fläche sind die gekennzeichneten Obstbäume auf Dauer zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind sie mit Arten der Liste unter Punkt 1.15.2 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 1.15.4 Auf den im Lageplan mit (D) bezeichneten Flächen sind Feldgehölze entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Dabei ist je 25 qm Feldgehölz ein Laubbaum anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Laubbäume: Pflanzqualität: Heister, Höhe mind. 200-250 cm, Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirschlorbeer (Prunus cerasifera), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata).
 - 1.15.5 Auf der im Lageplan mit (E) bezeichneten Fläche entlang des Grabens und der Aufweitung auf der Ostseite ist beidseitig und durchgängig ein Schilfgürtel mit Phragmites communis (Schilf) anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzqualität: mehrjährige Pflanzen im Topfballen 8 x 8 cm.
- Pro Grundstück sind mindestens 75 qm Feldgehölz anzulegen. Die durch Pflanzzeichen festgesetzten Feldgehölze werden angerechnet. Zusätzlich sind pro Grundstück 3 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. (Pflanzliste siehe Ziffer 1.15.4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Freiflächenplan**

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

 - der Höhenverlauf des Geländes unter Einbezug der Nachbargrundstücke, Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
 - Befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Material)
 - Grünflächen mit Angaben zur Baum- und Strauchpflanzung.
- Erhaltung und Pflege der Pflanzen**

Sämtliche Bepflanzungen sind von jeweiligen Grundstückseigentümern im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind umgehend zu ersetzen.

- Geh.-Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Lr — Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche.
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
 - 1.17.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.17.3 vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 1.17.4 geplante Flurstücksgrenzen
 - 1.17.5 Höhenangabe in Metern über Normal Null, im neuen Höhensystem
- Nutzungsschablonen**

Art der baul. Nutzung	TH
Gründflächenzahl	-
Bauweise	-

max. Zahl der Wohnungen/Gebäude
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO-BW)
 - Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für die äußere Gestaltung der Baukörper sind ausschließlich natürliche Materialien wie Holz, Naturstein und Putzflächen zu verwenden. Grelle Farben sind zu vermeiden. Transparente Wärmedämmung ist an bis zu zwei Außenwänden zulässig.
 - Dachgestaltung**
 - 2.2.1 Zulässig sind Satteldächer von 32° - 42° Neigung. Für Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.07.1994.
 - 2.2.2 Die Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot oder rotbraun einzudecken. Im Zusammenhang mit Wintergärten und Kollektorfächern sind auch Glasflächen zulässig.
 - 2.2.3 Garagen und Nebenanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.
 - 2.2.4 Für Garagen und Nebengebäude sind extensiv begrünte Flachdächer sowie Satteldächer von 25° - 42° zulässig. Geeignete Dächer sind mit gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude zu versehen.
 - 2.2.5 Aneinander angrenzende Garagen und Nebenanlagen sind in First-, Trauf-, Höhe, Dachform und Material aneinander anzugleichen.
 - Antennenanlagen**

Sofern im Baugebiet ein Anschluß an das Breitbandkabel der Bundespost möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Falls dies nicht der Fall ist, wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.
 - Einfriedigungen**

Entlang von Erschließungsstraßen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m oder Holzzäune als Scherenzäune bzw. in senkrechter Lattung auf kleinen, max. 0,3 m hohen Steinsokkeln bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Einfriedigungen müssen vom öffentlichen Verkehrsraum einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
 - Stellplätze und Garagen**
 - 2.5.1 Pro Wohngebäude mit 1 Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit ist je weitere Wohneinheit zusätzlich ein Stellplatz nachzuweisen. Garagenvorplätze von mindestens 5 m Tiefe sind anrechenbar.
 - 2.5.2 Garagenzufahrten, Stellplätze und nicht überbaute Abstellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Spalt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.
- HINWEISE:**
 - Funde**

Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde zeigen, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen. Ferner ist die erforderliche Zeit zur Fundbergung einzuräumen (§ 20 DschG).
 - Bodenschutz**
 - 3.2.2 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist wiederzuverwenden bzw. einzubauen. (z.B. Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.)
 - 3.2.3 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift der Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.
 - Grundwasserschutz**

Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, daß schützende bindige Bodenschichten über dem Karstgestein nach Möglichkeit nicht durchstoßen oder vollständig beseitigt werden und somit der natürliche Schutz für das Grundwasser weitgehend erhalten bleibt. Sofern Dolinen oder Felspalten beim Erdabtrag freigelegt werden, müssen diese mit bindigem Bodenmaterial verfüllt werden.
 - Grundwasserneubildung**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist, soweit es die topographischen Verhältnisse und die anstehenden geologischen Formationen

zulassen, breiflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, bzw. an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es muß jedoch sichergestellt werden, daß keine punkt- oder linienförmige Versickerungen z.B. durch Herstellung von Sickergräben, Sickerschächten usw. stattfinden können.
 Anbringung: Zur Gartenbewässerung kann das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufgefangen werden.

4 **AUFHEBUNG VON VORSCHRIFTEN**
 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen.

ALB-DONAU-KREIS
 GEMEINDE: **BLAUSTEIN**
 GEMARKUNG: BERMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN "WESTL. ORTSRAND II"

Genehmigt
 Am 12. März 1996
 Jochen Reblin
 Bürgermeister

STÄDTBAULICHER ENTWURF
 UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 Architekten SGP
 Herzbruckerstraße 30
 89073 Ulm
 Telefon 0731/9 65 93 - 0
 Telefax 0731/9 66 95 - 10

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTS-
 KATASTER GEFERTIGT UND ZUM
 BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET:
 Um, den 19. Dez. 1995 / 5. März 1996

Öffentlich bestellte
 Vermessungsingenieur
 im BVDV Landesgruppe
 Baden-Württemberg
 Jochen Reblin
 Hans-Peter Schneider
 Frauengraben 28
 89073 Ulm
 Telefon 0731/64 84 64
 Telefax 0731/6022384

AUFGESTELLT:
 Gemeinde Blaustein
 Blaustein, den 12. März 1996
 (Häberle)
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.09.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 3 BauGB am 24.11.1995 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 24.11.1995 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Die Auslegung ist am 29.12.1995 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.01.1996 bis 8.02.1996 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 20.12.96 Nr. gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Die Gemeinde Blaustein hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 20.12.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Blaustein, den 12.3.1996
 Satzung ausgefertigt:
 12. März 1996
 (Häberle)
 Bürgermeister