

Bebauungsplan Nr. 3
 der Gemeinde Blaustein, Ortsteil Ehrenstein, für das Gebiet
 "Nördl. Ostrand; Friedenstraße und Ferdinand-Sauerbruch-Straße"

Textliche Festsetzung
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BBAuG und BauNVO vom 26. November 1968**
 - Bauliche Nutzung (§§ 1 - 21 BauNVO)**
 1.01 Art der baulichen Nutzung: Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Aunahmen:**
 i.S. v. (3) des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Garagen (§ 12 (2) BauNVO):**
 Die Garagen und Stellplätze sind nur als PKW - Garagen und -Stellplätze zulässig.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO):**
 In Form von Gartenlauben, Kleintierställen, Geschirrhütten usw., auch in Verbindung mit Garagen, sind unzulässig. Trafostationen § 14 (2) BauNVO sind nur in Verbindung mit Garagen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung: entspr. den Eintragungen im Plan.**
 - Zahl der Vollgeschosse -Z- (§ 18 BauNVO und § 2 (4) LBO):**
 Ist i.S. v. § 17 (4) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze bzw. Mindestgrenze festgesetzt. Zusätzlich im Hanglage über 15 % ist UG-Ausbau teilweise als Wohnraum möglich (s. Schema-Schnitte).
 - Grundflächenzahl (-GZ-) (§ 19 (2) BauNVO):**
 Auf die zulässige Grundfläche sind i.S. v. § 21 a (3) BauNVO überdeckte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen. Ausnahmen i.S. v. § 17 (5) BauNVO sind zulässig.
 - Geschoßflächenzahl -GFZ- (§ 20 (2) BauNVO):**
 Ist i.S. v. § 17 (1) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 offen für das gesamte Plangebiet; Gebäudelängen unbegrenzt.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBAuG und § 16 LBO):**
 Stellung der Gebäude, Verlauf der Firstrichtung (z. Firstrichtungsmittelstrich) entsprechend Planeintrag, zwingend.
 - Verkehrsflächen:**
 Die Eintragungen im Plan zur Unterteilung und Lage der Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Treppenanlagen etc.) sind Richtlinien und können sich im Ausbau noch verändern.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1.4 BBAuG):**
 Ist durch die topographische Lage sehr unterschiedlich. Die Festsetzung erfolgt entspr. den Planeintragungen (s. Schema-Schnitte).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BBAuG. und § 111 LBO

- Gebäudehöhen:** (Gemessen von bestehender Geländeoberkante bis Oberkante Traufe)
 für 2-gesch. Bebauung in Hanglage über 15 % Gefälle bergseitig max. 3,25 m talseitig max. 5,75 m (s. Schema-Schnitte)
- Sockelhöhen:** Die genauen Sockelhöhen werden nach Ausbau der Straßen, durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit dem Ortsbauamt festgelegt. (s. Schema-Schnitte)
- Aufschüttungen u. Abgrabungen:** soweit diese über das in den Schema-Schnitten gestrichelt eingetragene Maß hinausgehen, nur nach besonderer Zustimmung durch die Genehmigungsbehörde.
- Dachform und -Neigung:** siehe Schema-Schnitte. Eindeckung engoblierte Dachziegel. DG-Ausbau ist, soweit die Baurechtlichen Bestimmungen der LBO eingehalten werden, möglich. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Auñere Gestaltung:**
 - Zusammengebaute Gebäudelheiten (Doppelhäuser) müssen hinsichtlich Stockwerkshöhe, Gesimmsausbildung, Sockelhöhe, Brüstungs- und Sturzhöhen, sowie Putzstruktur und Farbgebung einheitlich gestaltet sein.
 - Auffallende Farben sind zu vermeiden.
 - Das Untergeschoß (UG) ist dunkler zu tönen und talseitig mind. 20 cm zurück zu setzen.
 - Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen mit Zier- od. Obstbäumen oder Büschen in Gruppen anzulegen.
 - Werbeanlagen dürfen höchstens 0,50 qm groß sein und nach Rücksprache mit der Ortsbehörde angebracht werden.

2.60 Einfriedigungen und Stützmauern:

- Einfriedigungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind aus max. 0,80 m hohen Laubholzhecken auszuführen.
- Die erforderlichen Stützmauern im Bebauungsplanbereich sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den Schema-Schnitten, im Einvernehmen mit dem Ortsbauamt und der Genehmigungsbehörde zu erstellen. Hierbei darf die Höhe derselben das Gelände bzw. die Straßenabstüchung nicht mehr als 10 cm überschreiten.
 Bei starkem Gefälle ist das Gelände oberhalb der Stützmauer abzubauen und gärtnerisch anzupflanzern. Die Stützmauern sind so niedrig wie möglich zu halten.

2.70 Garagen und Garagenvorplätze:

- Nur PKW-Garagen zulässig; auch als UG-Garagen zulässig.
 Die Garagen sind, soweit nicht begbar, zu bedecken und gärtnerisch anzulegen.
- Die Fläche zwischen Garage und Zufahrtsweg und der Stellplätze ist in der Ausführung der Straße zu befestigen und darf nicht eingefriedet werden.

2.80 Brennstofflagerung:
 Sofern zur Beheizung der Gebäude Heizöl gelagert wird, so muß dies innerhalb des Gebäudes unter Beachtung der erforderlichen Sicherheitsbestimmungen (i.S. v. § 53 LBO, § 18 AVV sowie die TdVf) erfolgen sowie der Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes, Ulm, vom 17. Mai 1966.

3.00 Hinweise für die Heizungs-systeme:

Heizungs-systeme:
 Für die Beheizung der Gebäude sollen auf Grund des Immissions-schutzes und der besonderen topographischen Lage des Baugebietes, nur nachfolgende Heizungs-systeme verwendet werden:

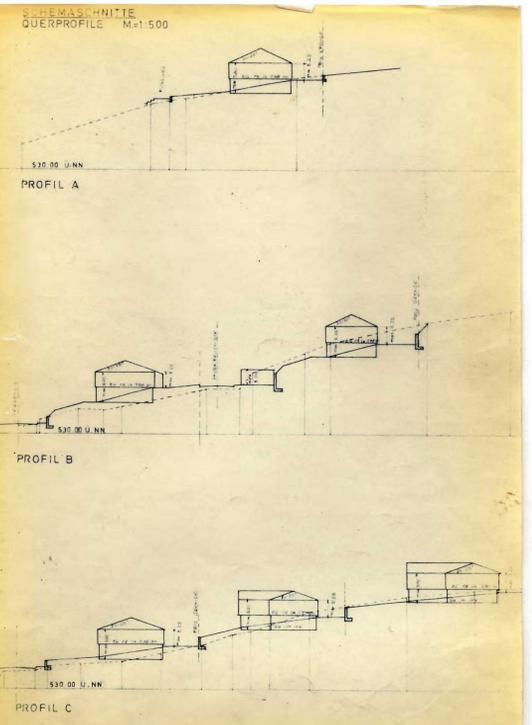
- Elektrospeicherheizung
- Ölzentralheizung mit Ölvergassungs-brenner.

Die mit Leichtöl beheizte Warmwasserzentralheizung ist nur in Verbindung mit einem richtig eingestellten Ölvergassungs-brenner (kein Normalöl-brenner - Gelbbrenner) zulässig. Die Verbrennung muß ruß- und geruchfrei, bei einem Co-Anteil von max. 0,1 % im Abgas sein (DIN 4787).

Der Co-2-Gehalt muß über 12 % liegen.

Damit die obigen Forderungen erreicht werden und ein einwandfreier Verbrennungsablauf gewährleistet ist, sind nachfolgende Voraussetzungen erforderlich:

- Rauchgasdichter Heizkessel ohne Ausmauerung mit Unterdruck im Feuerraum während des Betriebes;
- richtige Bemessung des Feuerraumes
 L = ca. 400 - 600 mm
 B = ca. 300 - 500 mm
 H = ca. 400 - 600 mm
- Der Zug am Kesselende ist auf 1 bis 2 mm WS zu beschränken. Evtl. Zugregler vorsehen.
- Richtiger Kaminquerschnitt.
- Ausreichende Zuluft zum Heizraum (Regel 50 % des Kaminquerschnitts).



4. Fertigung für das Bürgermeisteramt
 Verz. d. Bauweisen d. Landratsamts 19.../Nr.

Kreis Ulm / Donau
 Gemeinde Blaustein

zum Bebauungsplan:
 Nördlicher Ostrand
 Friedenstraße -
 Ferdinand-Sauerbruch-Straße

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes:
 Nördlicher Ostrand
 Friedenstraße - Ferdinand-Sauerbruch-Straße

Auf Grund von § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (GesBl. S. 129) sowie der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (GesBl. S. 151) hat der Gemeinderat am 5. Okt. 1971 folgenden

Bebauungsplan
 Nördlicher Ostrand
 Friedenstraße -
 Ferdinand-Sauerbruch-Straße

beschlossen:

einzigster Paragraph:
 der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 2, die Bestandteile dieser Satzung sind, und zwar:

Anlage 1: Lageplan vom **15.6.1971** mit eingetragenen Geltungsbereich, Textteil der Bauvorschrift mit Legende (Zeichenerklärung).

Anlage 2: Begründung (Erläuterungsbericht).

Genehmigt!
 Ulm, den 5. Feb. 1972
 Landratsamt
 in Vertretung

Blaustein, den 5. Oktober 1971
 Der Bürgermeister:

ZEICHENERKLÄRUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiet	GR	Gehweg
WR	Reines Wohngebiet	GRW	Kehweg
MI	Allgemeines Wohngebiet	GRB	Fußweg
MD	Dorfgebiet	GRS	Strassenbegrenzungslinie
M1	Wohngebiet	GRZ	Zufahrtsverbot
MK	Kerngebiet	GRK	öffentl. Parkfläche
GE	Gewerbegebiet	GRP	Trapp
GI	Industriegebiet	GRS	Flussuferstreifen
SW	Wochenendhausgebiet	GRG	Garagen
SO	Sondergebiet	GRS	Tiefgaragen
GRU	Zahl u. Vollgesch. (Mindest/ Höchstgrenze)	GRS	Stellplätze
Z	Zahl u. Vollgesch. (Zwangswert)	GRS	Gemeinsch. Stellplätze
GRZ	Grundflächenzahl	GRS	Wasserbehälter
GFZ	Geschoßflächenzahl	GRS	Pumpwerk
B	Baumassenzahl	GRS	Umformstation
BR	Offene Bauweise	GRS	Brunnen
BR1	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	GRS	Kläranlage
BR2	nur Hausgruppen zulässig	GRS	Fl. d. Landwirtschaft
BR3	geschlossene Bauweise	GRS	Grünanlagen
BR4	besondere Bauweise	GRS	besetzte u. begrünte Parkierungsfläche
B	Bauweise	GRS	Sportplatz
B1	Bauweise	GRS	Gehweg f.d. Allgemeinheit
B2	Bauweise	GRS	Fließleitung mit Masten
B3	Bauweise	GRS	FÜLLSCHEMA d. NUTZUNGSCHABLONE
B4	Bauweise	GRS	Baugebiet
B5	Bauweise	GRS	Zahl d. Vollgeschosse
B6	Bauweise	GRS	Grundfl. Zahl
B7	Bauweise	GRS	Geschoßflächenzahl
B8	Bauweise	GRS	Dachform
B9	Bauweise	GRS	Bauweise

HINWEISE:
 best. Eigentumsverhältnisse
 best. öffentl. Verkehrsfläche
 best. Wohn- u. Nebengebäude

FÜR DIE PLANUNG: BÜRGERMEISTERAMT BLAUSTEIN
 ORTSBAUAMT
 (KLEIN)
 ORTSBAUMEISTER
 BLAUSTEIN, DEN 15.6.1971