

# BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE BLAUSTEIN, ORTSTEIL EHRENSTEIN, FÜR DAS GEBIET PFAFFENHAU-OST (BILDSTÖCKLE)



Bebauungsplan Nr. der Gemeinde Blaustein, Ortsteil Ehrenstein, für das Gebiet "Pfaffenhau-Ost" (Bildstöckle)

1. Festsetzung:

WR	Reine Wohngebiete
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0.4	Grundflächenzahl
0.5	Geschoßflächenzahl
g	geschlossene Bauweise
(Red line)	Baulinie
(Blue line)	Baugrenze
(Orange line)	Straßenverkehrsflächen
(Green line)	Straßenbegrenzungslinie
(Green area)	öffentl. Grünflächen
GA	Garagen
F	Fußwege
P	Parkbuch
T	Treppen
(Dashed line)	Freileitung mit Masten
(Thick black line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

1.71 Die Einfriedigung der Grundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Maschendrahtzäune gemäß beiliegender Musterzeichnung des Ortsbauamtes auszuführen. Die Musterzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Für die sonstigen Einfriedigungsarten ist ebenfalls ein Maschendrahtzaun, 1 m hoch, zulässig.

Ausnahmeweise können 80 cm hohe Maschendrahtzäune zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, daß bei zusammenhängenden Grundstücken dieselbe Zaunhöhe gewählt wird.

1.8 Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoß angebracht werden; sie dürfen höchstens 0.50 m<sup>2</sup> groß sein.

2. Hinweise:

(Thin black line)	Flurstücksgrenzen
(Thin black line with number)	Flurstücknummern
(Thin black line with number)	Hausnummern
(Hatched area)	bestehende Wohngebäude
(Dotted area)	bestehende Nebengebäude
(Dashed line)	Vorschlag für die Neuaufteilung der Grundstücke

3. Begründung:  
Der Planbereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Wohngebiet ausgewiesen. Baulinien sind festgesetzt; das gesamte Grundstücksareal ist Ödland.  
Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in organischer Erweiterung des westl. bestehenden Einfamilienhausbebauung ein reines Wohngebiet mit 11 Wohngebäuden und den dazu erforderlichen Garagen auszuweisen.

Fortsetzung für das Pfaffenhau-Ost  
Verz. d. Bauarbeiten d. Landratsamts 19... Nr. ....

Im südlichen Planbereich dieses Bebauungsplanes ist eine geschlossene Bauweise und im nördlichen Planbereich eine offene Bauweise mit Erdgeschossigen Baukörpern in Hakenform als Einzelgebäude, Doppelwohnhaus und Hausgruppen festgesetzt. Die Wohngebäude im gesamten Planbereich sind in Flachdachbauweise auszuführen.

Dieser Bebauungsplan ist der i. Abschnitt der für das Gebiet "Pfaffenhau-Ost" vorgesehenen baulichen Maßnahmen in Richtung zur Gemarkungsgrenze Ulm.



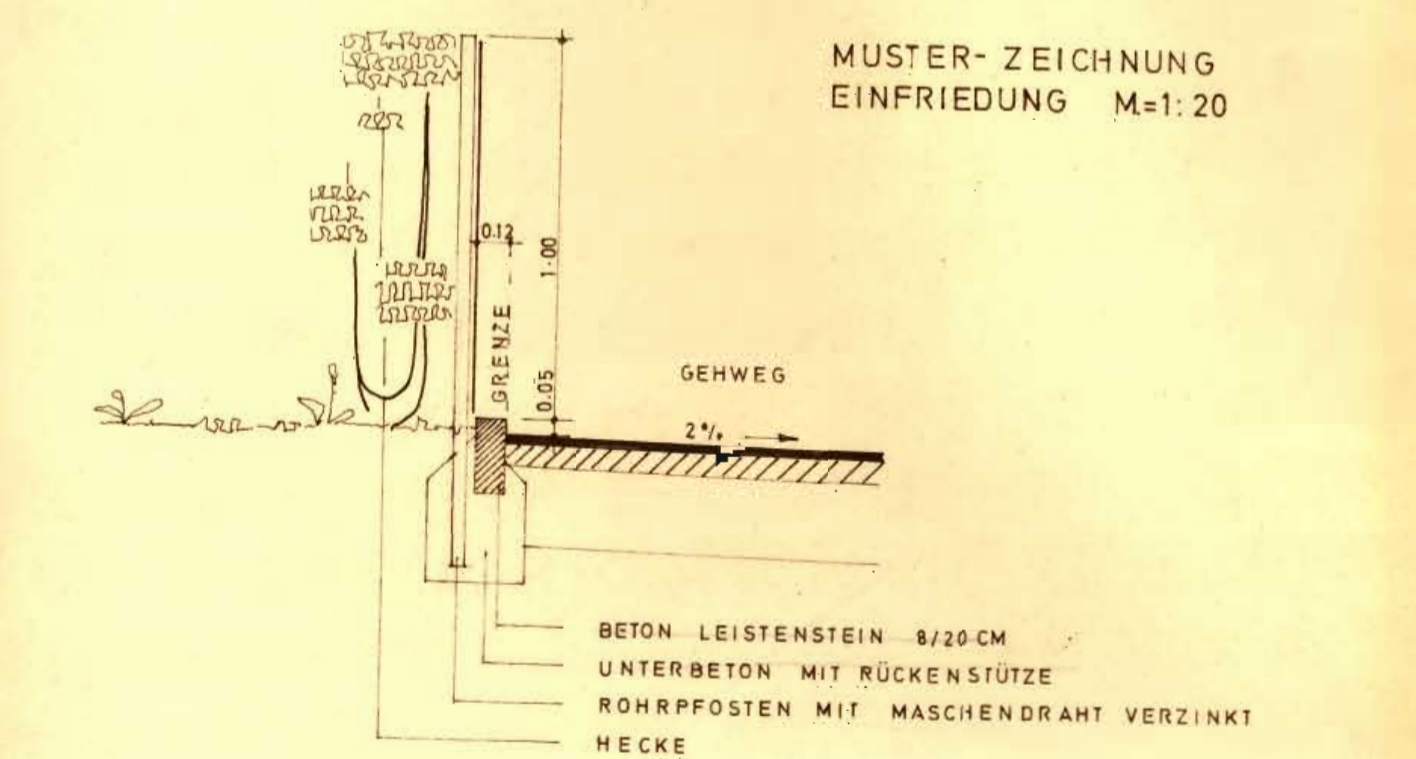
Genehmigt!  
Ulm, den 2. Feb. 1970  
Landratsamt  
In Vertretung

- 1.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I. S. 1237, berichtigt BGBl. I. 1969, S. 11).
- 1.21 Der Planbereich ist reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieser Satzung. Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Hundezwiegern und Kleintierställen sind unzulässig.
- 1.3 Die Dachform für sämtliche Gebäude ist Flachdach. Pult-Satteldächer usw. sind nicht zugelassen.
- 1.4 Dacheindeckung der Flachdächer - Dachpappe mit Kiesschüttung oder in der äußeren Erscheinung gleiches Material.
- 1.5 Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 50 cm über Bordsteinoberkante. Garagen max. 5 cm über Oberkante Bordstein.
- 1.6 Zusammengebaute Gebäudeeinheiten müssen hinsichtlich Stockwerkshöhe, Gesimmsausbildung, Sockelhöhe, Brüstungs- und Sturzhöhe, sowie Fußstruktur und Farbgebung einheitlich gestaltet sein. Gesimmsausbildung wird in Holz vorgeschlagen.
- 1.7 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Einfriedigungsmauern sind nur dann zulässig, wenn bei zusammenhängenden Grundstücken diese Einfriedigungsart gemeinsam gewählt wird und die Ausführung in Material und Höhe einheitlich ist.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein geordnetes Straßenbild gewährleistet ist.

Das Bauquartier wird durch die geplante Straße an die Schubartstraße - im Wohngebiet "Pfaffenhau-Ost", angeschlossen. Im Zusammenhang mit einer späteren östlicheren Bebauung, ist es notwendig, die geplante Straße, welche in die Schubartstraße einmündet, in der verkehrstechnisch erforderlichen Breite von 11,50 m auszubauen. Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über Wohnwege mit 2,0 und 3,0 m Breite, mit Anbindung an die geplante Straße und an die Erhard-Grözinger-Straße.

Die künftigen Baugrundstücke im gesamten Planbereich sind im Besitz der Gemeinde Blaustein.

Die überschlägigen Kosten für die Durchführung der gemeindebaulichen Maßnahmen, wie Ausbau der Straße, Wege, Beleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung, sowie sonstige erforderliche Maßnahmen, betragen z.Zt. ca. 750.000,- DM.



Ortsbauamt Blaustein  
den 23. Feb. 1970

Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke	
1. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans	03. Juni 1969
2. Beteiligung der Träger öff. Belange (§ 2 Abs. 5)	10. März 1970
3. Beschluß über den Entwurf des Bebauungsplans	06. März 1970
4. Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs (§ 2 Abs. 6)	13. April 1970
5. Auslegung des Entwurfs (§ 2 Abs. 6) vom	13. März 1970
6. Benachrichtigung der Träger öff. Belange (§ 2 Abs. 6)	20. März 1970
7. Beschluß des Bebauungsplans als Satzung (§ 10)	14. Juli 1970
8. Genehmigung (§ 11) durch Landratsamt Ulm mit Erlaß Nr. ....	2. Feb. 1971
9. Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung (§ 12), zugleich Rechtskraft des Bebauungsplans	12. Feb. 1971
10. Auslegung des genehmigten Bebauungsplans ab	12. Feb. 1971

zu Ziff. 2: Träger öff. Belange  
Wasserwirtschaftsamt  
Energie-Versorgung-Schwaben  
Stadtwerke Ulm  
Kreisstelle für Naturschutz und Landschaftspflege  
Fernmeldeamt  
Straßenbauamt

Blaustein, den 11. Nov. 1970  
Bürgermeisteramt  
Klein