



Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Füllschema der Nutzungsschablone
	z = Zahl der Vollgeschosse
	GRZ = Grundflächenzahl
	Dachform, Dachneigung
	Allgemeines Wohngebiet mit Nutzung der Teilgebiete
	Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstgrenze - als Mindest- und Höchstgrenze - zwingend mit Höhenbeschränkung (s. Textteil Ziffer 1.2.1.)
	Grundflächenzahl
	Geschäftszahl
	offene Bauweise
	nur zulässig: Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen
	baugerechte Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Strassenverkehrsflächen Zweckbestimmung:
	Gehep
	Fahrspur mit Straßenecke
	Schwachbord
	Fußweg mit Anleitend
	Grundanlage im Sinne von § 127 Abs. 2
	Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung innerhalb der Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkfläche
	Mischfläche mit Nutzung
	Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
	Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität T = Trafostation
	Grünflächen
	Zweckbestimmung: Spielplatz mit Nummerierung
	Grünanlage mit Nummerierung
	Grünland mit Nummerierung
	Lärmschutzanlage 1, 2: Erdwall
	Lärmschutzanlage 3: Garagenbox
	Lärmschutzwall
	Höhenlage des Erdwalls
	Höhenlage der Oberkante (Lärmschutzanlage)
	Gartenfläche mit Nummerierung
	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Auflagen 2, 8: Baum
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Sonstige Planzeichen
	Stellung der baulichen Anlagen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu behaltende Flächen Zweckbestimmung: Leitungsrechte
	Stromerzeugung
	Stellen- und Stellplatz
	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmschutzanlagen) mit Nummerierung
	Isophonie nachts 45 dB(A)
	Isophonie nachts 45 dB(A) bei Erweiterung des Wohngebietes in westlicher Richtung und Bau der Schindlerstrasse
	Passiver Lärmschutz (Lärmschutzes) erforderlich für alle Geschosse
	Passiver Lärmschutz (Lärmschutzfenster) in Dachstuhl (DB) erforderlich
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Zweckbestimmung: Sichtschutz - als Malteschuttwand
	Flächen für Aufschüttungen, Abräumungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
	Aufsicht
	Stützmauer
	Höhenlage bei Festsetzungen
	Vistorbereich mit Höhenlage über NN
	Bestehende Böschungen
	Dachformen: Satteldach, Walmdach, Neigungssgabe
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
	vorgesehene Grundstücksgrenze

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Baugesetzbuch - BauBz - vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung - BauNutzV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1979 (19.1986))

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBz und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNutzV)

1.1.1 Ausnahmen (§ 9 Abs. 4 BauNutzV)

1.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBz und § 9 Abs. 4 BauNutzV)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBz und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNutzV)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauNutzV)

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 4 und § 18 BauNutzV)

1.2.3 Flächenanteile von festgesetzten Gemeinschaftsanlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16, WA 17, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, WA 23, WA 24 (§ 21a Abs. 2 BauNutzV)

1.3 Bauweise (§ 22 BauNutzV)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBz)

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBz und § 9 Abs. 2 BauBz)

1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke für Hausgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBz)

1.7 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBz)

1.8 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBz)

1.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBz)

1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBz und § 9 Abs. 2 BauBz)

1.11 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBz)

1.12 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBz)

1.13 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBz und § 9 Abs. 2 BauBz)

1.14 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBz)

1.15 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBz)

1.16 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBz)

1.17 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBz)

1.18 Höhenlage der Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBz und § 9 Abs. 2 BauBz)

1.19 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBz)

1.20 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBz)

1.21 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauBz)

1.22 siehe nach Ziffer 3.7

1.23 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmschutzanlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBz)

1.24 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBz)

1.25	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Bebauungsplangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBz)	Die Grundstücke sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
1.26	Dachbegrenzungen in den Teilgebieten WA 16 und WA 21 bis WA 24 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBz)	In den Teilgebieten WA 16 und WA 21 bis WA 24 sind anstelle der nach Ziffer 2.1.2 festgesetzten Dachbegrenzung auch Grasdächer zulässig.
1.27	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBz)	Siehe Einzeichnungen im Plan.
1.28	Flächen für unterirdische Stützwerke zur Herstellung von Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.	Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 mit Änderungen durch Gesetz vom 01.04.1985)	
2.1	Kubere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Alu- oder Holzblech sind nicht zulässig. Betu Fassadenstrich dürfen keine Farbige mit einem Deckungsgrad von 0,1 bis 0,2 verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und Anstrich sind nicht zulässig.
2.1.1	Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Siehe Einzeichnung im Plan. Abweichend von der festgesetzten Dachform sind als Ausnahme Walddächer (bis zu 15° Neigung) zulässig. Die im Plan durch die festgesetzte Firstrichtung gekennzeichneten Garagen sind mit Satteldach oder unter der Dachfläche des Hauptgebäudes auszuführen.
2.1.2	Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Zur Dachgestaltung dürfen nur Ton- und Betonziegel in Kombination mit dunkelbraunen Farbton verwendet werden.
2.2	Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Dachaufbauten und Dachaufbauten dürfen nur als Antennen verwendet werden. Die Höhe der Antennen ist auf höchstens 10 m beschränkt.
2.3	Niederspannungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen vorbehaltlich der Regelung in § 3 Telegrafengesetz nicht zulässig.
2.4	Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder Freizeitanlagen zu unterhalten.
2.5	Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Dabei sind Mauer bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Mauerwerk ist bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
2.6	Genehmigungspflicht für Anbauten und Abbauten (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)	Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Anbauten und Abbauten über 0,2 m höhenunterschrittenen Gebäuden das Gelände ausdehnt als an bauliche Anlagen anschl. bebauten Gelände der Gemeindeplanung.
2.7	Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	Ordnungswidrigkeit nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.
3	Hinweise	
3.1	Einfriedigungen zur Begrenzung der bebauten Flächen (s. 1.2.2)	Es wird empfohlen, Garagenvorplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Freizeitanlagen mit wasserabweisenden Materialien zu belegen.
3.2	Planunterlagen M. 1:500	Planunterlagen M. 1:500 des Vermerks, ungenügend, s. Vermerk, 19.02.1989.
3.3	Gelände- und Straßennennungen	Aufgabe der Gelände- und Straßennennungen durch die Gemeindeverwaltung, s. Vermerk, 19.02.1989.
3.4	Höhenlinien	Die Höhenlinien sind nach dem Stand der Geländeaufnahme, s. Vermerk, 19.02.1989.
3.5	Höhensystem	Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".
3.6	Stadtbauliche Konzeption	Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, erarbeitet.
3.7	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Die Planung der Wasseranforderung, Abwasserreinigung und die Straßenplanung sind durch das Ingenieurbüro Gysi, Ulm, erarbeitet.
4.22	Verwendung von festen Stoffen für Netzwerke nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauBz)	In Bebauungsplangebiet dürfen feste Stoffe für Netzwerke nicht verwendet werden.

**Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Blaustein
Gemarkung Ehrenstein**

Bebauungsplan "Pfaffenhausen-Ost II"

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss	182 Abs. 1 BauBz	am 01.03.1988
örtliche Bekanntmachung		am 13.05.1988
Öffentliche Auslegung	183 Abs. 2 BauBz	am 02.06.1988
Auslegung		ausgehend vom 12.07.1988 bis 12.07.1989
Satzungsbeschluss	180 BauBz	am 12.08.1988
Genehmigung	181 BauBz	am 10.09.1988
Anzeige	181a BauBz	am 08.10.1988
Inkrafttreten	182 BauBz	am 12.02.1989

Planbearbeiter:
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg

Aufgestellt: 09.05.1988
Blautstein, 18.01.1989

Ausgeführt: 18.01.1989
Blautstein, 18.01.1989

Beauftragter: 7000 Blautstein (0711-64353-0)

Stuttgart: 11.04.1989 (09.10.1989)

Blautstein: 08.01.1989

Eppe Bürgermeister

Eppe Bürgermeister