

Gemeinde Blaustein



Bebauungsplan  
"Pfaffenhau-Ost III"

Inhalt

	Seite
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3 Bauweise .....	5
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
1.5 Stellung der baulichen Anlagen .....	5
1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
1.7 Mindestbreite der Baugrundstücke .....	6
1.8 Flächen für Stellplätze .....	6
1.9 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten .....	6
1.10 Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten .....	6
1.11 Flächen für den Gemeinbedarf .....	6
1.12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	7
1.13 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	7
1.14 Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	7
1.15 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	7
1.16 Versorgungsflächen .....	8
1.17 Flächen für die Abfallbeseitigung .....	8
1.18 Öffentliche Grünflächen .....	8
1.19 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich .....	8
1.20 Maßnahmen zum Schutz von Natur .....	8
1.21 Schutz vor Luftverunreinigung .....	8
1.22 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	9
1.23 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	9
1.24 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	9
1.25 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers .....	9
<b>2 Örtliche Bauvorschriften</b>	
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	10
2.2 Werbeanlagen .....	11
2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	11
2.4 Einfriedigungen, Stützmauern .....	11
2.5 Antennen .....	12
2.6 Niederspannungsleitungen .....	12
2.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	12
2.8 Ordnungswidrigkeiten .....	12

Förtsetzung Seite 2 bis 15

**Inhalt**

Seite

**3 Nachrichtliche Übernahmen**

3.1 Schutz des Grundwassers ..... 13

**4 Hinweise**

4.1 Spielbereich für Kinder und Jugendliche ..... 13  
4.2 Regenwassernutzung ..... 13  
4.3 Bodendenkmale ..... 13  
4.4 Planunterlage M. 1:500 ..... 13  
4.5 Geländehöhen, Höhenlinien ..... 14  
4.6 Städtebauliche Konzeption ..... 14  
4.7 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen ..... 14  
4.8 Erschließungsplanung ..... 14  
4.9 Anlagen ..... 14

• **Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung ..... 15**

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch -BauGB-** vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),  
zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

**Baunutzungsverordnung -BauNVO-** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466),

**Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

**WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO.

#### 1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

#### 1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen im WA

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Gebäude mit Satteldach als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit bis zu 15 m<sup>3</sup> umbauten Raumes zulässig. Das Gebäude darf nicht unterkellert werden und darf keine Feuerstelle enthalten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl**  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

**1.2.2 Geschoßflächenzahl**  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

**1.2.3 Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

**1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Für Z = II m.Hb.:

Bergseitig: 3,4 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Talseitig: 6,2 m, gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

2. Für Z = III:

Bergseitig: 6,2 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Talseitig: 9,0 m, gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

3. Für Z = IV m.Hb.:

8,5 m bis 9,5 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Überschreitungen sind auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 1,0m Höhe zulässig, jedoch nur, wenn diese Außenwände um das Maß der Überschreitung zurückgesetzt werden.

Bei Dach-Sonderformen und bei Pultdächern (WA4 bis WA6) dürfen die Dachoberkanten eine Höhe von 3,0m über der festgesetzten Traufhöhe nicht überschreiten.



**1.3 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
2. Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2,0 m, überschritten werden.

Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen dürfen bis zu 2,5 m über die Baugrenze vortreten.

Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m und gegenüber Verkehrsflächen 1,5 m nicht unterschreiten.

**1.5 Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude wird auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt.

Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe für die höherliegende Ebene.

**1.7 Mindestbreite der Baugrundstücke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird für Doppelhäuser (Doppelhaushälften) mit 9,0m und für Hausgruppen (innenliegende Grundstücke) mit 6,5 m festgesetzt.

**1.8 Flächen für Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, im straßennahen Bereich der Grundstücke und im Bereich von Garagenstandorten zulässig.

(Zur Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung siehe Ziffer 2.7).

**1.9 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den mit Ga festgesetzten Flächen und soweit im Plan eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.

**1.10 Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Tiefgaragen nur innerhalb der mit TGa festgesetzten Flächen zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereichs und nach den Festsetzungen gemäß Ziffer 1.14 zulässig.

(Zur Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung siehe Ziffer 2.7).

**1.11 Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

**Bürgerhaus.**

**1.12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1. Siehe Einschriebe im Plan.
2. Die festgesetzte Zahl der Wohnungen muß, entsprechend den vorgesehenen Grundstücksgrenzen, innerhalb der Baufenster gleichmäßig verteilt werden.

**1.13 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

1. Fahrbahnen und Gehwege.
2. Anliegerstraßen (M): Verkehrsflächen mit Mischungsprinzip.
3. Öffentliche Parkierungsflächen (P).
4. Fußwege (F).
5. Fußweg und Anliegerstraße mit Verkehrsbeschränkung: nur befahrbar für Einsatz-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge.
6. Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsgrünflächen).

**1.14 Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
2. Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
3. Im Teilgebiet WA 3 können bis zu drei Zufahrten zu den Tiefgaragen hergestellt werden. Diese Zufahrten können um bis zu 10m gegenüber der Einzeichnung im Plan verschoben werden.
4. Im Bereich der Teilgebiete WA 9 und WA 10 kann je überbaubarer Grundstücksfläche eine Zufahrt mit einer Breite bis zu 6m hergestellt werden
5. Auf der Westseite der Straße C sind bei der Herstellung der Parkierungs- und Verkehrsgrünflächen bestehende Einfahrten und eine geplante Einfahrt zu Flurstück 419/1 zu berücksichtigen.

**1.15 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Anlage: **Straßenplanung.**



**1.16 Versorgungsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:  
Trafostation.

**1.17 Flächen für die Abfallbeseitigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:  
Wertstoff-Sammelplatz.

**1.18 Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

1. Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre und für Kinder bis 12 Jahre.
2. Grünanlagen.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

(Zur Lage eines Spielbereichs für Kinder und Jugendliche siehe Ziffer 4.1).

**1.19 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**  
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Siehe Anlage: **Grünordnungsplan**.

**1.20 Maßnahmen zum Schutz von Natur**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

**1.21 Schutz vor Luftverunreinigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste Brennstoffe zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden.

Außenkamine sind als Ausnahme zulässig. Als Ausnahme sind auch Öfen, Kaminöfen, Kachelöfen und offene Kamine zulässig, sofern diese die Raumheizung nicht generell ersetzen.

**1.22 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan:

Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind Obstbäume oder standortheimische Laubbäume zu verwenden.

2. Die Baugrundstücke sind mit Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Auf je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Baum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Für das Anpflanzen von freiwachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind heimische Arten zu verwenden.

**1.23 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**1.24 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

**1.25 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997.

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Als Ausnahme sind matte Blechmaterialien zulässig.

Bei Pultdächern ist im obersten Geschoss ab der festgesetzten bergseitigen Traufhöhe (6,2m über EFH) ein Rücksprung von mindestens 0,25m herzustellen. Bei diesen Wandflächen ist, auch an den Giebelseiten, gegenüber den übrigen Fassadenflächen ein Materialwechsel vorzunehmen.

Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

#### 2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Siehe Einschriebe im Plan.
2. In den Teilgebieten WA 4 bis WA 6 können auch einheitlich Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° errichtet werden. Für die Teilgebiete WA 4 und WA 6 gilt dies nur, wenn im Teilgebiet WA 5 Pultdächer errichtet werden.

#### 2.1.2 Dachgestaltung, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Siehe Satzung vom 05.07.1994.
2. Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tondachziegel und Betondachsteine in hellroten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden.
3. Garagenflachdächer sind, soweit sie nicht (unter Beachtung der Abstandsvorschriften gemäß § 5 Landesbauordnung -LBO-) als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

**2.2 Werbeanlagen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an Gebäuden auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken.  
Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

**2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hauszugänge und Zufahrten sind mit grauen Materialien herzustellen.

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO sind nur bis 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

**2.4 Einfriedigungen, Stützmauern**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,8 m Gesamthöhe zugelassen; dabei sind Mauern bis 0,5 m Höhe zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune mit einer Höhe bis zu 1,5 m und einer Tiefe bis zu 3,0 m ab Gebäude-Außenwand zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Entlang von Verkehrsflächen sind Stützmauern i.S. von § 50 Abs.1, Anhang Nr.47 LBO, bis 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

Im Bereich von Nachbargrundstücken ist je Grenzverlauf nur 1 Stützmauer i.S. von § 50 Abs.1, Anhang Nr.47 LBO, und nur bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Sie ist mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken.

**2.5 Antennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolantennen auf Dächern müssen sich diesen farblich harmonisch anpassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (gesondert stehende Antenne, die einen größeren Teil der Empfangsgeräte in der Gemeinde versorgen kann) bzw. Kabelanschluß möglich ist, müssen Empfangsgeräte an diese angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen, auch Parabolantennen, dürfen dann nicht mehr errichtet werden.

**2.6 Niederspannungsleitungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

**2.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze wie folgt festgesetzt:

1. Bei einer Wohnfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf 1,3 Stellplätze.
2. Bei einer Wohnfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> oder einer Drei-Zimmer-Wohnung auf 1,5 Stellplätze.
3. Bei einer Wohnfläche von mehr als 80 m<sup>2</sup> oder einer Vier-Zimmer-Wohnung auf 1,8 Stellplätze.
4. Bei einer Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> oder einer Fünf-Zimmer-Wohnung auf 2,0 Stellplätze.

Ergeben sich bei der Summe Stellplatzbruchteile, so ist bei einem Bruchteil größer/gleich 0,5 zum nächsten vollen Stellplatz aufzurunden, bei einem Bruchteil kleiner 0,5 zum nächsten vollen Stellplatz abzurunden.

**2.8 Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.



### **3 Nachrichtliche Übernahmen**

**Rechtsgrundlage:**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

#### **3.1 Schutz des Grundwassers**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### **4 Hinweise**

#### **4.1 Spielbereich für Kinder und Jugendliche**

Für das Gebiet "Pfaffenhau" wird ein Spielbereich für Ballspiele und als Bolzplatz hergestellt. Die Spielfläche ist im „Grünordnungsplan“ dargestellt (siehe Anlage: Grünordnungsplan) und liegt im Bereich des Wegflurstücks 419 und der Flurstücke 415 bis 417 und 419/1.

#### **4.2 Regenwassernutzung**

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser für den Hausgebrauch und die Verwendung im Garten genutzt werden.

#### **4.3 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß mit Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### **4.4 Planunterlage M. 1:500**

Planunterlage M. 1:500 des Ingenieurbüros Wassermüller, Ulm, auf der Grundlage von Flurkarten M. 1:500 des Staatlichen Vermessungsamtes Ulm. Stand: Januar 1998.

#### 4.5 Geländehöhen, Höhenlinien

Aufnahme der Geländehöhen und Darstellung der Höhenlinien durch das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm. Stand: Januar 1998.

#### 4.6 Städtebauliche Konzeption

Die Städtebauliche Konzeption wurde durch die KOMMUNALENTWICKLUNG Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, erarbeitet.

#### 4.7 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Bearbeitung der Eingriffsbewertung und der Vorschläge für Maßnahmen zum Ausgleich durch das Büro Edmund Spengler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Blaustein.

#### 4.8 Erschließungsplanung

Die Planung der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und die Straßenplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm.

#### 4.9 Anlagen

##### 4.9.1 Grünordnungsplan

10.05.1999

Freier Garten- und Landschaftsarchitekt  
EDMUND SPENGLER  
Blaustein

##### 4.9.2 Straßenplanung

16.03.1999

Ingenieurbüro  
WASSERMÜLLER ULM GmbH  
Ulm

Gemeinde Blaustein  
Gemarkung Ehrenstein  
Bebauungsplan "Pfaffenhau-Ost III"

---

**Aufstellung:**

Gemeinde Blaustein

Blaustein, den 18.05.1999 / 30.11.1999

---

Häberle  
Bürgermeister

**Ausfertigung:**

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

Blaustein, den

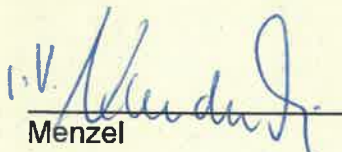
---


Schikora  
Bürgermeister

**Bearbeitung:**

KOMMUNALENTWICKLUNG

Stuttgart, den 07.05.1999 / 22.11.1999  
Mü/lud

  
Menzel

  
i.A. Mühleisen