



Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Füllschema der Nutzungsschablone: Baugebiet
	Z = Zahl der Vollgeschosse
	GRZ = Grundflächenzahl
	GFZ = Geschosflächenzahl
	Bauweise Dachform, Dachneigung
	WA 1-7 Allgemeines Wohngebiet mit Numerierung der Teilgebiete
	Zahl der Vollgeschosse: - als Höchstgrenze
	m.Hb. 0,3 mit Höhenbeschränkung (s. Textteil Grundflächenzahl Ziffer 1.2.1)
	0,5 - 0,6 Geschosflächenzahl
	offene Bauweise nur zulässig: Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen
	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Fußweg mit Numerierung
	Gehweg
	Fahrbahn mit Straßenachse
	Schrammbord
	Grünanlage im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung innerhalb der Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
	Mischfläche mit Numerierung
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrt, Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität T = Trafostation
	Grünflächen
	Zweckbestimmung: Grünanlage Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen z.B.: Bäume
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Sonstige Planzeichen Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtungen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze Garagen
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich sind: Aufschüttung Abgrabung

	Höhenlage bei Festsetzungen Visierbruch mit Höhenlage über NN und Entwurfsneigung: ss-Längsneigung in % mit Gefällrichtung und Längenangaben in Meter bestehende Höhenlagen Straßen- bzw. Geländehöhe über NN Höhenlinie mit Geländehöhe über NN bestehende Böschungen Dachformen: Satteldach mit Neigungsangabe Abgrenzungen: Abgrenzung des Males der baulichen Nutzung Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen vorgesehene Grundstücksgrenze
	sonstige Planzeichen

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
(Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977/19.12.1986)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) Siehe Einschriebe im Plan: WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
1. Für Z = I:
Bergseitig: 3,2 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Talseitig: 6,0 m, gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
2. Für Z = II m.Hb.:
Bergseitig: 3,4 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Talseitig: 6,2 m, gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Überschreitungen sind auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO) Siehe Einschriebe im Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) Siehe Einschriebe im Plan: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,3 m über dem höchsten Punkt der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Maßgebend hierbei ist der Schnitt zwischen Hauswand und der festgelegten Geländeoberfläche.

1.6 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 Gas festgesetzten Flächen und soweit im Plan eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Schrammborde, Fußwege im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, Parkflächen und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

- | | |
|---|---|
| 1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | Siehe Einzeichnungen im Plan: Mischflächen M1 bis M5: Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne von § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung -StVO-. |
| 1.9 Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | Siehe Einzeichnungen im Plan: Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig. |
| 1.10 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | Siehe Einschriebe im Plan. |
| 1.11 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) | Siehe Einzeichnungen im Plan. |
| 1.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | Siehe Einzeichnungen im Plan. |
| 1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | Siehe Einzeichnungen im Plan: Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind heimische Laubbäume zu verwenden. |
| 1.14 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) | Siehe Einzeichnungen im Plan. |
| 1.15 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) | Zur Herstellung der Verkehrsflächen 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 erforderlich. |
| 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 mit Änderungen durch Gesetz vom 01.04.1985) | |
| 2.1 äußere 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, Asbestzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich. |
| 2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Siehe Einschriebe im Plan. Abweichend von der festgesetzten Dachform sind als Ausnahme Kalmächer zulässig. Die im Plan durch die festgesetzte Firstrichtung gekennzeichneten Garagen sind mit Satteldach auszuführen. |
| 2.1.2 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Zur Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in rotbraunen bis dunkelbraunen Farbtönen verwendet werden. Die Farben "Schwarz" und "Anthrazit" sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m nicht überschreiten. |
| 2.2 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig. |
| 2.3 Niederspannungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO) | Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegrafengesetz nicht zulässig. |
| 2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) | Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. |
| 2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) | Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,8 m Gesamthöhe zugelassen, dabei sind Mauern bis 0,5 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis zu 1,0 m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. |
| 2.6 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO) | Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung. |
| 2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) | Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder Fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt. |

3 Hinweise	
3.1 Planunterlagen M. 1:500	Planunterlagen M. 1:500 des Vermessungsbüros Schneider, Blaustein, auf der Grundlage von Flurkarten 1:500 des Staatlichen Vermessungsamtes Ulm. Stand: Februar 1988.
3.2 Gelände- und Straßenhöhen	Aufnahme der Gelände- und Straßenhöhen durch das Vermessungsbüro Schneider, Blaustein. Stand: Februar 1988.
3.3 Höhensystem	Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System".
3.4 Städtebauliche Konzeption	Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, erarbeitet.
3.5 Erschließungsplanung	Die Planung der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und die Straßenplanung erfolgt durch das Ortsbauamt Blaustein.
1.13 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	Zum Schutz gegen Lärmimmissionen sind im gesamten Gebiet Schlafräume und deren Fenster nur auf der dem Betrieb der Firma Ulmer Weißkalk abgewandten Seite zulässig. Alle Fenster in Schlafräumen müssen Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 30 bis 34 dB(A)) entsprechen. Im Dachgeschoß sind Schlafräume nur zulässig, wenn sie ebenfalls ausschließlich auf der dem Betrieb der Firma Ulmer Weißkalk abgewandten Seite angeordnet sind und das Dachgeschoß (einschl. Dachgaube) aus Bauteilen besteht, welche zumindest ein Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB(A) aufweisen.
3.1 Ausbaus des Dachgeschosses	Es wird empfohlen bei der Planung für den Ausbaus des Dachgeschosses ein Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB(A) zugrunde zu legen.

Blaue Änderungen und Änderungen durch Deckblatt:
Planbearbeiter: Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH
Stuttgart, den 24.04.1989
Krauter i.A. Mühleisen

**Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Blaustein
Gemarkung Ehrenstein
Bebauungsplan "Scheibenberg II"**

Verfahrensvermerke:	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 16.09.1986
ortsübliche Bekanntmachung	am 20.11.1987
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	ortsübliche Bekanntmachung am 22.07.1988 bis 02.09.1988
Auslegung vom 01.08.1988	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 11.10.1988 / 03. MAI 1989
Genehmigung (§ 11 BauGB)	am Ende des Anzeigeverfahrens
Anzeige (§ 11 BauGB)	am Ende des Anzeigeverfahrens
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	ortsübliche Bekanntmachung am

Planbearbeiter:
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH
Bachwiesstraße 25A
7000 Stuttgart 1
(0711) 64859-0
Stuttgart, 23.06.1988 / 24. APR. 1989

Krauter Geschäftsführer	Mühleisen Projektleiter
Aufgestellt: Blaustein, 12.07.1988	Ausgefertigt: Blaustein, 12.10.1988
Eppl Bürgermeister	Eppl Bürgermeister