

# Bebauungsplan "Scheibenberg II"

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß	( § 2 Abs.1 BauGB)	am	<u>16.09.1986</u>
	ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>20.11.1987</u>
Öffentliche Auslegung	( § 3 Abs.2 BauGB)		
	ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>22.07.1988</u>
	Auslegung vom <u>01.08.1988</u>	bis	<u>02.09.1988</u>
Satzungsbeschuß	( § 10 BauGB)	am	<u>11.10.1988 / 09. MAI 1989</u>
Genehmigung	( § 11 BauGB)	am	_____
Anzeige	( § 11 BauGB)	am	_____
	Ende des Anzeigeverfahrens	am	_____
Inkrafttreten	( § 12 BauGB)		
	ortsübliche Bekanntmachung	am	_____

## Planbearbeiter:

 **Kommunalentwicklung  
Baden-Württemberg GmbH**

Bachwiesenstraße 25A  
7000 Stuttgart 1  
(0711- 64859-0)

Stuttgart, 23.06.1988 / 24. APR. 1989

\_\_\_\_\_  
Krautter  
Geschäftsführer

\_\_\_\_\_  
Mühleisen  
Projektleiter

## Aufgestellt:

**Gemeinde Blaustein**

Blaustein, 12.07.1988

\_\_\_\_\_  
Epple  
Bürgermeister

## Ausgefertigt:

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.

12.10.1988

Blaustein, 12.10.1988

\_\_\_\_\_  
Epple  
Bürgermeister

# 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 (§ 1 Abs. 6 BauNVO) 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 Ga 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, gegliedert 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 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Siehe Einzeichnungen im Plan.
- 1.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Siehe Einzeichnungen im Plan.
- <sup>14</sup>  
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.
- <sup>15</sup>  
1.14 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Siehe Einzeichnungen im Plan.
- <sup>16</sup>  
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 Walmdächer 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 Telegraphenwegesgesetz nicht zulässig.
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten 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<sup>2</sup> Planunterlage M. 1:500 Planunterlage M. 1:500 des Vermessungsbüros Schneider, Blaustein, auf der Grundlage von Flurkarten 1:500 des Staatlichen Vermessungsamtes Ulm.  
Stand: Februar 1988.
- 3.2<sup>3</sup> Gelände- und Straßenhöhen Aufnahme der Gelände- und Straßenhöhen durch das Vermessungsbüro Schneider, Blaustein.  
Stand: Februar 1988.
- 3.3<sup>4</sup> Höhensystem Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System".
- 3.4<sup>5</sup> Städtebauliche Konzeption Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, erarbeitet.
- 3.5<sup>6</sup> Erschließungsplanung Die Planung der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und die Straßenplanung erfolgt durch das Ortsbauamt Blaustein.

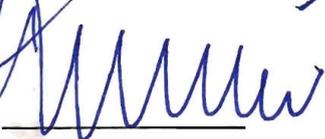
- 1.13 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz gegen Lärmimmissionen sind im gesamten Gebiet Schlafräume und deren Fenster nur auf der dem Betrieb der Firma Ulmer Weißkalk abgewandten Seite zulässig.
- Alle Fenster in Schlafräumen müssen Schallschutzklasse 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 Ausbau des Dachgeschosses Es wird empfohlen bei der Planung für den Ausbau 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



Krautter



i. A. Mühleisen

# Zeichenerklärung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

**WA 1-7**

Allgemeines Wohngebiet mit Numerierung der Teilgebiete

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:

I, II

- als Höchstgrenze

m. Hb.  
0,3

mit Höhenbeschränkung (s. Textteil Ziffer 1.2.1)  
Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung

0,5 - 0,6

Geschoßflächenzahl

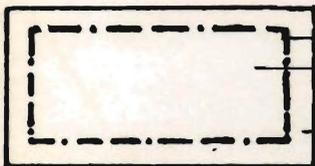
0

offene Bauweise

Bauweise

△ EDH

nur zulässig:  
Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen



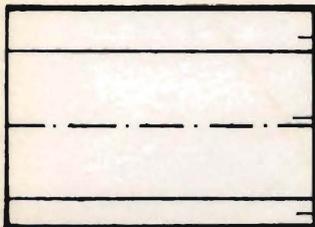
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Straßenverkehrsflächen  
Zweckbestimmung:

**F 1-3**

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:

Verkehrsflächen



öffentliche Parkfläche

Mischfläche mit Numerierung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß  
anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
Einfahrt, Ausfahrt



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:



Elektrizität T = Trafostation

Flächen für Ver-  
sorgungsanlagen



Grünflächen

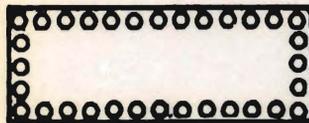
Zweckbestimmung:



Grünanlage

öffentliche  
Grünflächen

Schutz, Pflege und Entwicklung der  
Landschaft



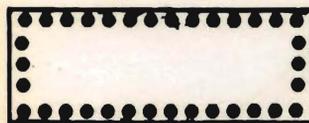
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen z.B.:



Bäume

Schutz, Pflege  
und Entwicklung  
der Landschaft



Umgrenzung von Flächen für die  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtungen



Umgrenzung von Flächen für Stell-  
plätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St

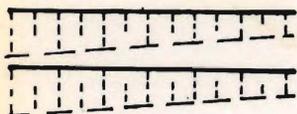
Stellplätze

Ga

Garagen

sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen,  
soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers  
erforderlich sind:



Aufschüttung

Abgrabung

VB 549,76

#

← 4,1 %

- 66,0 m -

\* 546,67

— 548 —



SD 25°-35°



### Höhenlage bei Festsetzungen

Visierbruch mit Höhenlage über NN  
und Entwurfselemente:

s%=Längsneigung in % mit Gefälle-  
richtung 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 Maßes der  
baulichen Nutzung

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher  
Festsetzungen

vorgesehene Grundstücksgrenze

sonstige Planzeichen