

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, dies gilt insbesondere für das Teilgebiet WA 1 im Bebauungsplan "Scheibenberg II".

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) und Bau-nutzungsverordnung -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) in Kraft getreten am 27.01.1990).
- 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,  
MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
  - 1.1.2 **Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI**  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)  
  
Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.1.3 **Zulässigkeit von Ausnahmen im WA und MI**  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
    1. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
    2. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Fortsetzung Blatt 2 bis 12

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

**1.2.1 Grundflächenzahl**  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1. Siehe Einschriebe im Plan.

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

**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 = IIm.Hb.:

Traufhöhe bergseitig: 3,4 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

Firsthöhe: 8,5 m, gemessen ab dem Erdgeschoß-Fußboden.

2. Für Z = II:

Traufhöhe berg- und talseitig: 5,5 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Überschreitungen der Traufhöhe sind auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.

**1.2.5 Flächenanteile von festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Teilgebiet MI 7**  
(§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Den Baugrundstücken im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile von dafür bestimmten Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Stellplätze, Garagen) gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO hinzugerechnet werden. Die Hinzurechnung ist auf höchstens 70 m<sup>2</sup> beschränkt.

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

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.

In Abänderung zu § 6 Abs. 5 LBO darf die Tiefe der Abstandsfläche 3,0 m nicht unterschreiten.

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

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

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

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

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

Stellplätze sind nur im Bereich von Garagen-Standorten zulässig. Als offene oder überdachte Stellplätze oder als Garagen sind nachzuweisen:

Bei Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz, bis 60 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze und über 60 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze.

**1.8 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.

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

Wohngebäude dürfen nicht mehr als drei Wohnungen haben.

**1.10 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan:

1. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentl. Parkflächen).
2. Mischflächen: M 1 bis M 4:  
Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne von § 42 Abs. 4a  
Straßenverkehrsordnung -StVO-.

**1.12 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 Verkehrsan-  
schlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan.

**1.15 Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

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

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

**1.17 Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Einschrieb zu belasten.

**1.18 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan: GSt und GGa.

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind für in der Nähe liegende Baugrundstücke bestimmt.

Anstelle von Garagen sind auch überdachte Stellplätze zulässig.

**1.19 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Baugebiete liegen im Lärmeinwirkungsbereich der südwestlich des Baugebiets liegenden Firma Ulmer Weißkalkwerke. Zum Schutz gegen diese Lärmimmissionen sind in den Wohngebäuden die Schlafräume so anzuordnen, daß deren notwendige Fenster in den von der Firma abgewandten Gebäude-Außenwänden oder Dachflächen liegen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Lärmschutzfenster (Fenster der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden.

1.20 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 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Ziffer 3.1) zu verwenden.

2. Auf jedem Baugrundstück ist auf der nicht überbaubaren Fläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Darüber hinaus können Arten entsprechend der Pflanzliste 2 (siehe Ziffer 3.1) verwendet werden.

Für das Anpflanzen von freiwachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind heimische Arten entsprechend der Pflanzliste 3 (siehe Ziffer 3.1) zu verwenden.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die Feldhecken sind zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan:

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

1.23 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990).

**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, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz sind zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und 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 und farbig abgesetzte Fassadendetails.

**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.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

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 Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Ton- und Betonziegel in hellroten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Garagenflachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

**2.1.3 Werbeanlagen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind 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.

**2.2 Niederspannungsleitungen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenwegegesetz, nicht zulässig.

**2.3 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 und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.4 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.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen als Holzzäune mit einer Höhe bis zu 1,5 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

**2.5 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.

**2.6 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 Pflanzlisten

1. Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Aesculus hippocastanum - Kastanie  
Crataegus spec. - Weißdorn  
Quercus robur - Eiche  
Prunus avicum - Vogelkirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphylus - Sommerlinde
  
2. - Carpinus betulus - Hainbuche  
- Fagus sylvatica - Rotbuche  
  
- Äpfel:  
Boskoop  
Dr. Oldenburg  
Glockenapfel  
Goldpermäne  
Jakob Fischer  
James Grieve  
Roter Berlepsch  
  
Brettacher  
Gewürzluiken  
Gravensteiner  
Klarapfel  
Transparent
  
- Birnen:  
Albeckerbirne  
Alexander Lucas  
Clapps Liebling  
Conference  
  
Frühe von Trevoux  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Williams Christbirne
  
- Süßkirschen:  
Büttners späte rote Knorpel  
Große, schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen
  
- Sauerkirschen:  
Schattenmorelle (dunkel)
  
- Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen und Renekloden:  
Ersinger Frühzwetschge  
Graf Althans Reneklode  
Große Grüne Reneklode  
Hauszwetschge  
Mirabelle von Nancy  
Wangenheims Frühzwetschge

- |    |                           |                           |
|----|---------------------------|---------------------------|
| 3. | Cornus mas                | - Kornelkirsche           |
|    | Cornus sanguinea          | - Roter Hartriegel        |
|    | Corylus avellana          | - Haselnuß                |
|    | Crataegus monogyna        | - eingrifflicher Weißdorn |
|    | Euonymus europaeus        | - Pfaffenhütchen          |
|    | Ligustrum (in Arten)      | - Liguster                |
|    | Lonicera xylosteum        | - Rote Heckenkirsche      |
|    | Prunus spinosa            | - Schlehe                 |
|    | Rosa canina (in Arten)    | - Hundsrose               |
|    | Rosa (Wildrosen in Arten) | - Wildrose                |
|    | Rhamnus cathartica        | - Kreuzdorn               |
|    | Salix (in Arten)          | - Strauchweide            |
|    | Sambucus nigra            | - Holunder                |
|    | Sambucus racemosa         | - Traubenholunder         |
|    | Viburnum lantana          | - Wolliger Schneeball     |
|    | Viburnum opulus           | - Gemeiner Schneeball     |

### 3.2 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.

### 3.3 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 1990.

### 3.4 Gelände- und Straßenhöhen

Aufnahme der Gelände- und Straßenhöhen durch das Vermessungsbüro Schneider, Blaustein. Stand: Februar 1990.

### 3.5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart, erarbeitet.

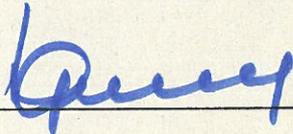
Gemeinde Blaustein  
Gemarkung Ehrenstein  
Bebauungsplan "Scheibenberg III"

Textteil

**Aufgestellt:**

Gemeinde Blaustein

Blaustein, den 19.05.1992/25.08.1992

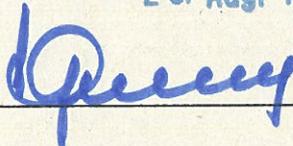


Hafner  
Erster Beigeordneter

**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.

Blaustein, den 26. Aug. 1992

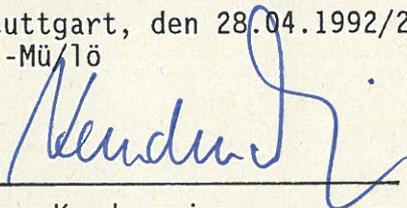


Hafner  
Erster Beigeordneter

**Planbearbeiter:**

Kommunalentwicklung  
Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 28.04.1992/25.08.1992  
VI-Mü/lö



ppa. Kandenwein



i.A. Mühleisen

---

Inhaltsverzeichnis

---

		Seite
0	Übersichtsplan .....	2
1	Flächennutzungsplan .....	3
2	Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2.1	Vorbemerkung .....	3
2.2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....	3
2.3	Flächenverteilung .....	4
2.4	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	5
2.5	Inhalt und Festsetzungen .....	5
2.6	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	8
2.7	Kosten, Finanzierung .....	9
2.8	Wesentliche Auswirkungen .....	9

Fortsetzung Blatt 2 bis 10

0 Übersichtsplan



## 1 Flächennutzungsplan

Als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung hat der Nachbarchaftsverband Ulm den Flächennutzungsplan für die Stadt Ulm und die Gemeinden Blaustein, Erbach, Hüttisheim, Illerkirchberg, Schnürpflingen und Staig aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan ist seit 23.08.1984 wirksam.

Bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Entwicklung sichergestellt, da das Gebiet bisher nur teilweise für eine Bebauung ausgewiesen ist.

## 2 Aufstellung des Bebauungsplanes

### 2.1 Vorbemerkung

Im Städtebaulichen Rahmenplan von 1977 wurde u.a. das Gebiet "Scheibenberg" als Baufläche ausgewiesen. Danach wurden in den Jahren 1978 bis 1981 und 1986 bis 1989 die Bebauungspläne "Scheibenberg" und "Scheibenberg II" aufgestellt.

Die daraus entstandenen Baugebiete sind bereits weitgehend überbaut.

Am 07.11.1989 hat der Gemeinderat beschlossen, für einen weiteren Abschnitt des Gebiets "Scheibenberg" den uns vorliegenden Bebauungsplan "Scheibenberg III" aufzustellen.

### 2.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen die unbebauten Flurstücke 190/29 und 211/31 sowie das bebaute Flurstück 190/73 (Konrad-Röntgen-Str. 17). Daneben, bestehende Verkehrsflächen, mit Teilen der Oberberghofstraße und der Konrad-Röntgen-Straße.

Das Baugebiet ist an der Oberberghofstraße ca. 260 m lang. Es hat eine Tiefe zwischen ca. 55 m und ca. 120 m.

Das Gelände steigt überwiegend von Südwesten nach Nordosten mit Neigungen zwischen 10 % und 11 %.

### 2.3 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,10 ha mit folgender Unterteilung:

- Allgemeines Wohngebiet ca.	700 m <sup>2</sup>	0,07 ha =	3,3 %
- Mischgebiet			
- MI 1	ca. 1.180 m <sup>2</sup>		1,34 ha = 63,8 %
- MI 2	ca. 1.680 m <sup>2</sup>		
- MI 3	ca. 1.080 m <sup>2</sup>		
- MI 4	ca. 1.160 m <sup>2</sup>		
- MI 5	ca. 1.780 m <sup>2</sup>		
- MI 6	ca. 2.320 m <sup>2</sup>		
- MI 7	ca. 1.490 m <sup>2</sup>		
- MI 8	ca. 2.140 m <sup>2</sup>		
- MI 9	ca. 600 m <sup>2</sup>		
- Verkehrsflächen			
- Oberberghofstraße	ca. 3.020 m <sup>2</sup>		0,58 ha = 27,6 %
- K.-Röntgen-Straße	ca. 860 m <sup>2</sup>		
- M1	150 m <sup>2</sup>		
- M2	150 m <sup>2</sup>		
- M3	460 m <sup>2</sup>		
- M4, F2, Verkehrs-			
- grünflächen	ca. 620 m <sup>2</sup>		
- F1, Verkehrsgrün-			
- flächen	ca. 490 m <sup>2</sup>		
- Private Grünflächen			
- Feldhecke 1	ca. 810 m <sup>2</sup>		0,11 ha = 5,3 %
- Feldhecke 2	ca. 310 m <sup>2</sup>		
- Zusammen		ca. 2,10 ha =	100,0 %

## 2.4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich zu konkretisieren. Dies bedeutet, daß die ausgewiesenen Bauflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Es ist davon auszugehen, daß die Grundstücke größtenteils mit Wohngebäuden überbaut werden.

Der Bebauungsplan dient damit u.a. der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich zu schaffen. Im Bereich der geplanten Bauflächen bildet er die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

## 2.5 Inhalt und Festsetzungen

Die Konzeption der Bebauung und Nutzung ergibt sich aus den Vorgaben zur Planung wie:

- Erschließung: - vorhandenes Straßennetz mit Oberberghofstraße und Konrad-Röntgen-Straße,
- Geländeform: - generelle Ausrichtung der Bebauung nach Südwesten,
- Nutzungen in der Umgebung:
  - Gewerbe bis "reines" Wohnen.

Entsprechend dieser Konzeption wurden im Bebauungsplan die Festsetzungen getroffen zu:

- Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.

Die geplanten Bauflächen werden gemäß § 6 BauNVO als "Mischgebiet" festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Lärmemissionen aus den Produktionsanlagen der Fa. Ulmer Weißkalkwerke an der Lindenstraße derzeit keine Einstufung als "Allgemeines Wohngebiet" erlauben.

Diese Firma wird jedoch die Produktionsanlagen in Herrlingen an der Blautalstraße konzentrieren. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde wurde im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bebauungsplanes "Scheibenberg II" am 25.07.1989 abgeschlossen.

Trotz der Ausweisung als MI wird davon ausgegangen, daß das Gebiet vorwiegend mit Wohngebäuden überbaut wird und dafür auch geeignet ist. Aus diesem Grund werden Nutzungen im Sinne von § 6 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) ausgeschlossen.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Für die für Doppelhäuser oder eine Hausgruppe vorgesehene Bebauung im Teilgebiet MI 7, muß die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt werden.

Für alle übrigen Teilgebiete genügt eine Grundflächenzahl von 0,3.

Die vorerwähnte "verdichtete" Bebauung erfordert zur Grundflächenzahl 0,35 die Geschößflächenzahl 0,7.

Die übrigen Bereiche erfordern entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse Geschößflächenzahlen von 0,6.

Die zwischen der Oberberghofstraße und der Konrad-Röntgen-Straße bzw. der Lise-Meitner-Straße zu überplanenden Flächen bilden, insbesondere auch durch die zu erhaltenden Feldhecken, relativ ungünstige Formen.

Um trotzdem die notwendige Verdichtung der Bebauung und die offene Bauweise überwiegend für Einzelhäuser (in Anlehnung an die in der Umgebung bestehende Bauweise) bei gleichzeitig wirtschaftlicher Verkehrserschließung zu erreichen, ist die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei Wohnungen erforderlich.

Dadurch kann im Gebiet die Zahl der Kraftfahrzeuge so beschränkt werden, daß diese auf den Grundstücken untergebracht werden können, ohne daß das hängige Gelände zusätzlich durch viele Eingriffe umgestaltet werden muß.

Die Verkehrsflächen sind nach dem Straßensystem abgestuft ausgewiesen als:

- Sammelstraßen mit Gehwegen, Parkflächen, Baumstandorte (Oberberghofstraße, Konrad-Röntgen-Straße),
- Anliegerstraßen als Mischflächen (M 1 bis M 4),
- Fußwege (F 1 und F 2).

Straßenbegleitend sind Verkehrsgrünflächen ausgewiesen. Entlang der Konrad-Röntgen-Straße sind dies die bestehenden Einschnittsböschungen. Im Einmündungsbereich der Konrad-Röntgen-Straße ist dabei ein gegenüber dem Bestand reduzierter Einmündungsradius vorgesehen, damit zwischen Fahrbahn und Gehweg zwei kleine Grünflächen angelegt werden können. Gleichzeitig ist am Südrand der Oberberghofstraße eine geänderte Gliederung der bestehenden Fahrbahn festgesetzt. Dadurch kann neben den ausgewiesenen Parkflächen auch eine wünschenswerte Begrünung durch Bäume erreicht werden.

Die Geländeform und die angestrebten Gebäudegrößen erfordern in Verbindung mit den geeigneten und erforderlichen Verkehrsflächen eine sorgfältige Festsetzung der Gebäudehöhen mit Begrenzungen der berg- und talseitigen Traufhöhen, der maximalen Firsthöhen und der Höhenlage der Gebäude.

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.1 bis 2.5 des Textteils über

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen,
- Dachform, Dachneigung,
- Dachgestaltung,
- Werbeanlagen,
- Niederspannungsfreileitungen,
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke,
- Einfriedigungen,
- Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich.

## 2.6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die für die Überbauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Bauflächen können daher ohne Umlegung nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes aufgeteilt und vermessen werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes gilt folgendes:

- Wasserversorgung  
Die Wasserversorgung erfolgt über drei neu zu erstellende Hydrantenschächte. Die Rohrleitungen werden in duktilen Gußrohren DN 100 als Verästelungsnetz ausgeführt. Die für den Brandfall notwendige Wassermenge von 26,6 l/s ist gewährleistet.
- Abwasserbeseitigung  
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im Einzugsgebietsplan zum Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Blaustein bereits enthalten.  
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch Anschluß an die bestehende Kanalisation in der Konrad-Röntgen-Straße bzw. in der Oberberghofstraße. Es werden Stahlbetonrohre  $\phi$  300 mm verlegt. Die Hausanschlüsse werden in Steinzeug  $\phi$  150 mm einschließlich Kontrollschacht erstellt.
- Stromversorgung  
Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird auf dem als Versorgungsfläche ausgewiesenen Grundstück an der Oberberghofstraße eine Trafostation errichtet. Die Niederspannungsleitungen werden als Erdkabel verlegt.
- Gasversorgung  
Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die Leitungen für die Gasversorgung mitverlegt und an das vorhandene Netz angeschlossen.

Die an der Oberberghofstraße stehende Wegfigur St. Nepomuk ist als Kulturdenkmal eingetragen. Die Versetzung wird in einem denkmalrechtlichen Verfahren geregelt. Der geplante Standort liegt in einem Grünstreifen an der Einmündung der Konrad-Röntgen-Straße in die Oberberghofstraße (siehe Einzeichnung im Plan).

## 2.7 Kosten, Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- Wasserversorgung	ca.	86.000 DM
- Kanalisation	ca.	254.000 DM
- Straßenbau	ca.	432.500 DM
<hr/>		
- zusammen	ca.	772.500 DM

Die Finanzierung dieses Kostenaufwandes erfolgt über den Vermögenshaushalt der Gemeinde im Jahr 1992 und 1993.

## 2.8 Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Gebiets wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Die zwischen den Teilgebieten MI 2/MI 5 und MI 6 sowie die am Südrand von WA verlaufenden Feldhecken sind durch die Planung so berücksichtigt, daß sie erhalten werden können. Sie werden zusätzlich als Pflanzbindung festgesetzt.

Weitere ökologisch bedeutsame Biotop-, Vorrang- oder Schutzflächen sind von der Planung nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

Für das neue Baugebiet werden durch die benachbarten Nutzungen keine Beeinträchtigungen erwartet, die das Wohnen wesentlich stören könnten.

Gemeinde Blaustein  
Gemarkung Ehrenstein  
Bebauungsplan "Scheibenberg III"

Begründung

**Aufgestellt:**

Gemeinde Blaustein

Blaustein, den 19.05.1992/25.08.1992

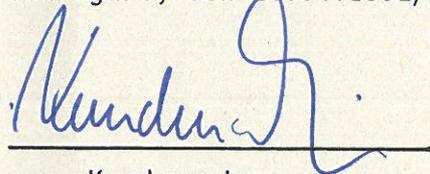


Hafner  
Erster Beigeordneter

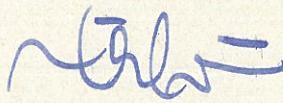
**Planbearbeiter:**

Kommunalentwicklung  
Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 28.04.1992/25.08.1992



ppa. Kandenwein



i.A. Mühleisen