

Bebauungsplan für das Gebiet
„Schinderwasen“ im Ortsteil Ehrenstein

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis



1
BHK
Genehmigt

Ulm, den 20.12.03
Landratsamt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Bebauungsplan „Schinderwasen“ im Ortsteil Ehrenstein

erstellt am 24.09.2002

überarbeitet am 10.12.2002

Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlnazV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990

Innerhalb des Bebauungsplanes der Gemeinde Blaustein für das Gebiet „Schinderwasen“ gilt die vom Architekturbüro Planungsgruppe Sterr- Ludwig + Partner, Arnegger Straße 1, 89134 Blaustein ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24.09.2002, überarbeitet am 10.12.2002.

Ergänzend zu den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan

WA: Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

MI: Mischgebiet

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Ziffer 1 – 5.

Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Ziffer 6 – 8, sowie Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan

Baufeld 1 - 5:

Je Gebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis

3. Anzahl der Vollgeschosse/ Traufhöhen/ Firsthöhen

Siehe Eintragungen im Lageplan

- Baufeld 1: max. 1 Vollgeschoss
Ist das Untergeschoss nach Definition der LBO ein Vollgeschoss, so sind für dieses Baufeld max. 2 Vollgeschosse zulässig. Das 2. Vollgeschoss wäre dann das Untergeschoss.
Traufhöhe max. 3,50 m bezogen auf EFH
- Baufeld 2: max. 2 Vollgeschosse
Ist das Untergeschoss nach Definition der LBO ein Vollgeschoss, so sind für dieses Baufeld max. 3 Vollgeschosse zulässig. Das 3. Vollgeschoss wäre dann das Untergeschoss.
Traufhöhe max. 5,50 m bezogen auf EFH
- Baufeld 3: max. 1 Vollgeschoss
Traufhöhe max. 3,50 m bezogen auf EFH
- Baufeld 4: max. 2 Vollgeschosse
Traufhöhe max. 5,50 m bezogen auf EFH
- Baufeld 5: max. 1 Vollgeschoss
Traufhöhe max. 3,50 m bezogen auf UFH
Als Vollgeschoss ist nur das Untergeschoss möglich.
- Baufeld 6: Firsthöhe max. 12,0 m bezogen auf OK Straße/ mittleres Straßenniveau der Lindenstraße
- Baufeld 7: Firsthöhe max. 16,0 m bezogen auf OK vorhandenes Gelände
- Baufeld 8: Firsthöhe max. 13,0 m bezogen auf OK vorhandenes Gelände

Die Traufhöhe wird gemessen bei Pultdächern und Satteldächern von OK EFH/ bzw. UFH bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufe. Bei Flachdächern von OK EFH/ bzw. UFH bis OK Fertig- Dachbelag.

4. Höhenlage der Gebäude

Siehe Eintragungen im Lageplan

5. Bauweise

Siehe Eintragungen im Lageplan

Baufeld 1 – 5: besondere Bauweise, Kettenbebauung

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Zwischenräume in den Baufeldern 3, zwischen den Baukörpern in den Baufeldern 4, können mit Zwischenbauten mit einem Vollgeschoss geschlossen werden. Werden diese nicht auf die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Die Tiefe der Zwischenbauten

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis

darf 5,0 m ab Vorderkante der Brüstung auf der Nord- Ostseite nicht überschreiten.

Baufeld 6 - 8: offene Bauweise

6. Garagen, Stellplätze

Siehe Eintragungen im Lageplan

Baufeld 1 – 5:

Die PKW- Stellplätze sind im Untergeschoss (parallel zur Straße „Am Schinderwasen“) in Form von geschlossenen Garagen anzuordnen.

7. Leitungsrecht

Siehe Eintragungen im Lageplan

Baufeld 1 – 5:

Zur Erschließung des Baugebiets wird für Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungsrecht festgelegt.

8. Lärmschutz

Bei der Planung und Ausführung ist das Lärmschutzgutachten vom Ingenieurbüro Karl Häberle vom 20.09.2002 zu beachten. Bei allen Wohngebäuden ist ein Nachweis gemäß DIN 4109 zu führen.

9. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen Ziff. 5.1 von Oktober 2002 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Bebauungsplan „Schinderwasen“ im Ortsteil Ehrenstein

erstellt am 24.09.2002

überarbeitet am 10.12.2002

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997

1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Folgende Dachformen und Deckungen sind zulässig:

- Baufeld 1 - 4: Pultdach 0 – 15° oder Flachdach
- bei Pultdächern:
Blechdeckung im Farbton grau, Titan- Zink, Aluminium, o.ä.
Wellplatten im Farbton grau
- bei Fachdächern:
begrüntes oder bekiestes Flachdach
- Baufeld 5: begrüntes Flachdach
- Baufeld 6: Satteldach 15 – 45°
Tondachziegel oder Betonsteine im Farbton ziegelrot oder grau
- Baufeld 7: Satteldach 32 – 38°
Tondachziegel oder Betonsteine im Farbton ziegelrot oder grau
- Baufeld 8: Satteldach 35 – 40°
Tondachziegel oder Betonsteine im Farbton ziegelrot oder grau

2. Werbeanlagen

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

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

4. Unbebaute Flächen

Zufahrtbereiche vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5. Verkehrsflächen

Baufeld 1 - 4:

Vor den Garagenstellplätzen ist eine PKW Aufstellfläche auf dem eigenen Grundstück von mindestens 5,0 m Tiefe zwingend erforderlich.

6. Niederschlagswasser

Siehe Eintragung im Lageplan

Baufeld 1 - 5:

Das anfallende und stofflich nicht belastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist an zentraler Stelle zu fassen und in den bestehenden offenen Entwässerungsgraben, welcher entlang des angrenzenden Gewerbegebietes „Lindenstraße“ verläuft, einzuleiten. Ein entsprechendes Abwasserkonzept wird vom Ing.- Büro Wassermüller ausgearbeitet.

7. Antennen

Auf Gebäuden ist nur eine Außenantenne zulässig. Parabolantennen auf Dächern müssen sich diesen farblich 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 hieran angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen, auch Parabolantenne dürfen dann nicht mehr verwendet werden.

8. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis

9. Ordnungswidrigkeiten

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

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis

C HINWEISE

Für den Bebauungsplan „Schinderwasen“ im Ortsteil Ehrenstein

erstellt am 24.09.2002

überarbeitet am 10.12.2002

1. Aufschüttungen/ Abgrabungen

Baufeld 1 - 5:

Bodenaushub (getrennt nach Ober – und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist einer Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

2. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3. Bodenschutz/ Altlasten

Für das Planungsgebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Boden festgestellt, ist das Landratsamt Alb- Donau- Kreis unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemeinde Blaustein/ Alb- Donau- Kreis

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäss § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Blaustein, den.....


.....
Schikorr, Bürgermeister



.....
Siegel