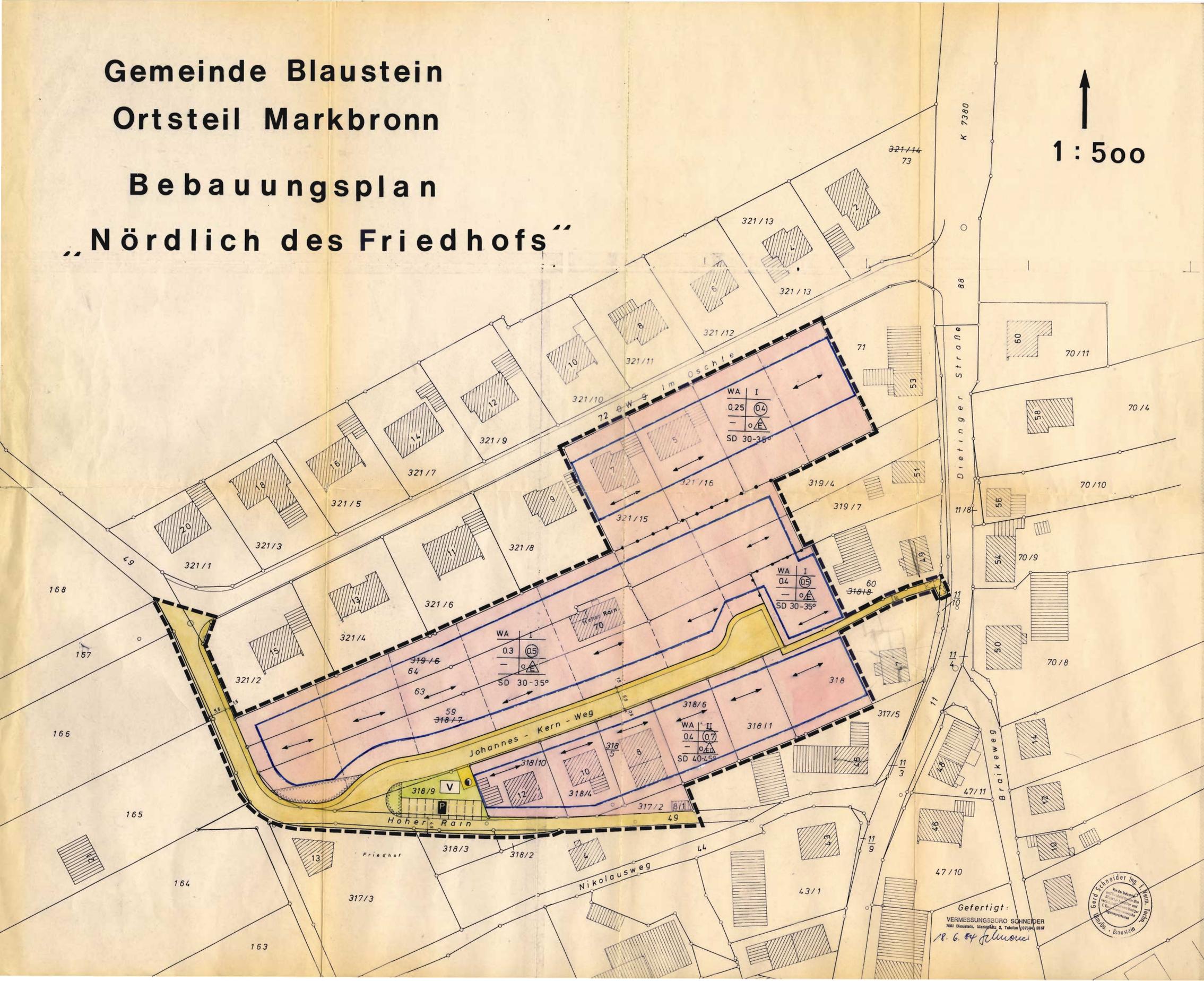


Gemeinde Blaustein Ortsteil Markbronn Bebauungsplan „Nördlich des Friedhofs“

↑
1 : 500



TEXTTEIL

Zu Grunde liegt das BBauG v. 10.9.76 und die BauNVO v. 15.9.77 mit Änderung v. 6.7.1979

Ergänzend zum Lageplan wird festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan
- Bauweise (§§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise
- Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)
Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan anzuordnen.
- Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.
- Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BBauG)
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Den Baueingablänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen und des geplanten Gebäudeverlaufs sowie der vorgeschlagenen EFH beizufügen einschließlich Darstellung des Kanalschlusses.
- Höhe der baulichen Anlagen § 16 (3) BauNVO
Max. Traufhöhe bei 1- u. 2-geschöfligen Gebäuden 4,0 m, gemessen auf der Bergseite vom festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- Sichtflächen
Sie sind von Sichthindernissen aller Art von mehr als 0,70 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- Dachgestaltung
Die Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen (Dachneigung s. Lageplan). Auffällige Struktur- u. Farbgebung ist zu vermeiden. Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig. Auf jeder Dachseite ist nur ein Dachaufbau zulässig dessen Länge höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen und dessen Höhe 1,50 m nicht überschreiten darf.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen sind bis 1,0 m Gesamthöhe, im Bereich der Sichtflächen bis 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zugelassen. Sie sind möglichst als Scherenzäun oder Maschendrahtzaun mit Laubholzhecken hinterpflanzt herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Die Einfriedigung ist im Baugesuch darzustellen.
- Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,10 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände an das sich keine baulichen Anlagen anschließen, bedürfen der Genehmigung.
- Stützmauern
Sie sind, soweit vom Gelände erforderlich allgemein bis 0,60 m Höhe zulässig. Sie sind dem Gelände anzupassen und im Baugesuch mit Materialangabe darzustellen.

Aufgestellt:
Gemeinde Blaustein
Dm 03 07 84
Epple, Bürgermeister



Gefertigt:
VERMESSUNGSBÜRO SCHNEIDER
7001 Blaustein, Markgrafenstr. 2, Telefon (0714) 2157
18. 6. 84 J. Mauer



ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO
 - Gehweg Schrammbord § 9 (1) Ziff. 11 BBauG
 - Fahrbahn § 9 (1) Ziff. 11 BBauG
 - P Öffentliche Parkfläche § 9 (1) Ziff. 11 BBauG
 - V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen nach § 127 (2) Ziffer 3 BBauG
 - ⚡ Versorgungsflächen (Elektrizität) - § 9 (1) Ziff. 12 BBauG
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - § 17 (4) u. § 18 BauNVO
 - z.B. 03 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze - § 19 BauNVO
 - z.B. 04 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze - § 20 BauNVO
 - o offene Bauweise - § 22 (1) BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze - § 23 (1) u. (3) BauNVO
 - Firstrichtung verbindlich § 73 (1) Ziff. 1 LBO
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|--------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
| Dachform - neigung | |
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BBauG
 - Sichtfläche

VERFAHRENSVERMERKE

- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Blaustein vom 8.4.1983
 - Bürgeranhörung gem. § 2a(2) BBauG vom 11.4.1983 bis 23.4.1983
 - Öffentl. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt der Gemeinde Blaustein vom 13.7.1984
 - Als Entwurf gem. § 2a(6) BBauG ausgelegt vom 23.7.1984 bis 24.8.1984
 - Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Erlaß vom 20.2.1985
 - Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Blaustein vom 8.3.1985
 - In Kraft getreten am 8.3.1985
- Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 18.12.1984
Blaustein, den 18.12.1984
gez. Epple
Bürgermeister