



NORD
↑
M. = 1:500

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Burgweg"

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 2 des BauGB in der Fassung v. 8.12.1986 u. BauNVO in der Fassung v. 23.2.1990)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
WA: Allgemeines Wohngebiet
 - 1.1.1 Ausnahmen im Sinne v. § 4 Abs.3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Siehe Einschriebe im Plan
 - 1.3 Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.4 Öffentliche Verkehrsflächen
Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan
 - 1.5 Sichtfelder
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - 1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO in der Fassung v. 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.2.1988)
 - 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1.1 Dachform u. Dachgestaltung
Es sind nur Satteldächer zulässig (DN 25-35°). Die Dachflächen müssen für jedes Gebäude den gleichen Neigungswinkel haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis braun zulässig.

Dachaufbauten
Die Breite der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge, gemessen an der Traufe, nicht überschreiten. Als Ausnahme können auch Dachaufbauten bis zur Hälfte der Dachlänge zugelassen werden.
 - 2.1.2 Geräteschuppen und Gartenlauben
Geräteschuppen und Gartenlauben sind aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes herzustellen und müssen das gleiche Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude aufweisen
 - 2.1.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf das Maß von 3,5 m nicht überschreiten.
 - 2.2 Sonstige Gestaltungsanforderungen
Grünordnerische Festsetzungen
 - 2.2.1 Anlage einer neuen Obstwiese
Zum Ausgleich der aufgrund der Bebauung zu beseitigenden Obstbäume wird auf dem angrenzenden, gemeindeeigenen Flst 616 eine neue Obstbaumwiese angelegt. Diese Gemeindefläche dient gleichzeitig als Mindestfreifläche im Zusammenhang mit der Gesamtplanung.
Wegen der geringen Entfernung bietet sich ein Umsetzen einiger jüngerer Bäume von der alten Wiese an, um auf der neu zu schaffenden Streuobstwiese ein gestuftes Altersprofil zu erhalten.
 - 2.2.2 Pflanzgebot für Obstbäume
Je angefangenen 200 qm Freifläche ist pro Grundstück im Baugebiet mindestens 1 Obstbaum nach beigefügter Pflanzenliste zu pflanzen. Dadurch soll eine Vernetzungsstruktur zwischen der neu zu pflanzenden Obstwiese südlich und den noch vorhandenen Streuobstwiesen nördlich der Bebauungsplanfläche entstehen.
 - 2.2.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind entweder in Form einheimischer Hecken und Sträucher oder als Maschendraht- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Eine Pflanzenliste zur Gehölzauswahl liegt als Anlage dieser Festsetzung bei.
 - 2.2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten
Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dies gilt auch für Garagenzufahrten, die aber alternativ auch als Fahrspuren gestaltet werden können.
 - 2.2.5 Grundwasserschutz
Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, daß schützende, bindende Bodenschichten über dem Karstgestein nach Möglichkeit nicht durchstoßen oder vollständig beseitigt werden und somit der natürliche Schutz für das Grundwasser weitgehendst erhalten bleibt. Sofern Dolinen oder Feisspalten beim Erdabtrag freigelegt werden, müssen diese mit bindigem Bodenmaterial verfüllt werden.
 - 2.2.6 Grundwasserneubildung
Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Häuser ist, soweit es die topografischen Verhältnisse zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Es muß jedoch sichergestellt werden, daß keine punkt- oder linienförmigen Versickerungen durch Herstellen von Sickergräben, Sickerschächten usw. stattfinden können.

Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Zulässige Firstrichtungen
- Gehweg
- Fahrbahn
- Sichtfeld
- I Zahl der Vollgeschoße
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.5 Geschoßflächenzahl
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- gepl. Grenze, Lage nicht verbindlich
- DN 25 - 35° Dachneigung 25 - 35°
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungspl.

**Gemeinde Blaustein
Ortsteil Wipplingen**

BEBAUUNGSPLAN

"Burgweg"

Genehmigt
am, den 16.3.1994
Landratsamt
Höpner

Verfahrensvermerke			
Aufstellungsbeschuß	§ 2 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am	27.11.92 am 29.1.93
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung vom 19.7.93	am	9.7.93 bis 20.8.93
Satzungsbeschuß	§ 10 BauGB	am	14.9.93
Genehmigung	§ 11 BauGB	am	16.5.94
Anzeige	§ 11 BauGB Ende des Anzeigeverfahrens	am	
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am	8.4.94
Planbearbeitung	Vermessungsbüro Schneider Marktplatz 2, 89134 Blaustein Tel. 07304/2887 Fax: 07304/42160	gef.: 26.5.93 erg.: 8.9.93	<i>Fellner</i>

Aufgestellt: Gemeinde Blaustein
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 14.9.93
 Haberle
Blaustein, den 15.9.93
 Haberle