

Gemeinde Blaustein
Ortsteil Wippingen

B E B A U U N G S P L A N

" B u r g w e g "



Genehmigt

Ulm, den 16.3.1994

Landratsamt

Algen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	§ 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
Satzungsbeschluß	§ 10 BauGB	am 14.9.93
Genehmigung	§ 11 BauGB	am 16.3.94
Anzeige	§ 11 BauGB Ende des Anzeigeverfahrens	am 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

Fellner
Fellner

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

Blaustein, den 15.9.93



Häberle
Bürgermeister



Häberle
Bürgermeister

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 Gemeinbedarfsfläche 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 Steuobstwiesen nördlich der Bebauungsplanfläche entstehen.

2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen 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.

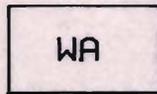
2.2.5 Grundwasserschutz

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 Felsspalten 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.

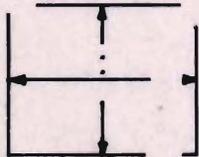
Zeichenerklärung



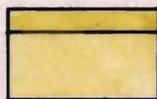
Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze



Zulässige Firstrichtungen



Gehweg

Fahrbahn



Sichtfeld

I

Zahl der Vollgeschoße

0.4

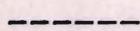
Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



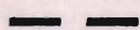
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



gepl. Grenze, Lage nicht verbindlich

DN 25 - 35°

Dachneigung 25 - 35°



Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungspl.