



- Textliche Festsetzungen**
- A. Rechtsgrundlagen**
 Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind einheimische Strücker entsprechend nachfolgender Liste:
 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
 das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Abgrenzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Baugrenze
 Maßangabe in Metern
 5,00
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9(1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Nicht zulässig sind: In Anwendung von § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(8) BauNVO Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke und in Anwendung von § 1(6) BauNVO Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO.
 In Anwendung von § 9(1) Ziff. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbständigem Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9(1) Ziff. 1 und 3 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
 Grundflächenzahl entsprechend Eintrag Lageplan, GRZ 0,4
 Firsthöhe entsprechend Eintrag Lageplan, 8,00 m, zulässig sind max. 2 Vollgeschosse
- 4. Bauweise**
 (§ 9(1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen**
 (§ 9(1) Ziff. 2 BauGB)
 Die Hauptstrichrichtung der Wohngebäude ist entsprechend Planeintrag einzuhalten. In der östlichen Bauzeile (ohne Kennzeichnung) können sie wahlweise senkrecht oder waagrecht parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden.
- 6. Höhe baulicher Anlagen**
 (§ 18 BauNVO)
 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die im Lageplan für jedes Gebäude festgesetzte Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH).
- 7. Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet**
 (§ 9(1) Ziff. 4 BauGB mit § 14 BauNVO)
 Nebenanlagen sind nur als Gartengerätehöhen innerhalb der Baugrenzen bis zu einer umbauten Fläche von 30 cbm zulässig.
- 8. Stellplätze und Garagen**
 (§ 9(1) Ziff. 4 BauGB)
 Stellplätze mit Schuttdächern (Carpors) und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze ohne Dach sind außerhalb überbaubarer Grundstücke zulässig.
- 9. Verkehrsflächen**
 (§ 9(1) Ziff. 11 BauGB)
- 9.1 Verkehrsfläche mit Trennung der Verkehrsarten**
 Fahrbahn/Gehweg Sperberstraße
- 9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
 Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten
- 9.3 Öffentliche Parkplätze**
 Fußweg/Feldweg
- 9.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
 Einfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 10. Grünflächen**
 (§ 9(1) Ziff. 15 BauGB)
- 10.1 Öffentliche Grünflächen**
 10.1.1 Einzelbäume, Obstbäume und Feldgehölzgruppen
 Entsprechend Pflanzdarstellung sind Einzelbäume, Obstbäume und Feldgehölzgruppen gemäß der Liste Ziff. 11, anzupflanzen. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist nur 1 Baumart zu verwenden.
 10.1.2 Obstbaumwiesen sind mit kräuterreichem Wildrasen entsprechend Liste Ziff. 11.5 anzubeden und extensiv zu unterhalten.
- 10.2 Private Grünflächen**
 10.2.1 Hausgärten
 Innerhalb der privaten Gärten wird empfohlen, einheimische Laubbäume, Sträucher und Hecken entsprechend der Listen Ziff. 11, anzupflanzen. Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind verbindlich Bäume der Liste Ziff. 11, anzupflanzen.
 10.2.2 Extensive Dachbegrünung
 Garagen mit Flachdächern sind grundsätzlich mit einer Gräser/Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen.
- 11. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
 (§ 9(1) 20 und 25a BauGB)
- 11.1 zu erhaltender Obstbaum,**
 11.2 Einzelbäume, Wuchsklasse II
 Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume folgender Liste:
 Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 18/20 cm, 16 Stck.
 Arten:
 Laubbäume:
 Feldahorn, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Stachelbeere
 11.3 Hochstämmige Obstbäume
 Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume nachfolgender Liste:
 Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 18/20 cm, 53 Stck.
 Arten:
 Apfelsorten: ca. 70 %
 Berner Rosenapfel, Rote Sternrenette, Boskop rot, Jakob Fischer, Jakob Label
 Birnensorten: ca. 30 %
 Ulmer Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Stuttgarter Gelbhirte.

- 11.4 Freiwachsende Sträucher**
 Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind einheimische Sträucher entsprechend nachfolgender Liste:
 Pflanzqualität: Solitärsträucher, 3xv., 125/150 cm
 Feldahorn, Hartrieel, Weissdorn, Schlehe, Wildrosen, Schneeball.
- 12. Leitungsrecht**
 (§ 9(1) 21 BauGB)
 Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Regenwasserkanals und der öffentlichen Stromversorgung. Auf den gekennzeichneten Flächen dürfen nur nach wurzelnde Sträucher angepflanzt werden.
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
 Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617) wird festgesetzt:
- 1. Dachgestaltung**
 Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die Hauptdachsflächen sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Beltdachssteinen in rotm., rotbraunem oder hellgrauem Farbton einzudecken.
 Aneinander gebaute Garagen müssen hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe aufeinander abgestimmt sein.
 Für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln findet die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5. Juli 1994 Anwendung.
- 2. Gestaltung der Außenanlagen**
 2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1m, auf mit sHL gekennzeichneten Grundstücken bis 1,5 m, zulässig. Gegenüber Nachbargrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einem Neigungsverhältnis von mind. 1 : 2,5 oder flacher wieder an das natürliche Gelände anzugleichen.
 Auf den mit sHL gekennzeichneten Grundstücken sind auf der Grenze der Garageneinfahrt Gartenmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen.
 In den Eingabepänen sind die neuen Geländeprofile und Grundzüge der Gartengestaltung grundsätzlich darzustellen.
 2.2 Einfriedlungen sind als geschichtene oder freiwachsende Hecken und als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb der in Satz 1 genannten Bepflanzung zulässig.
- 3. Außenantennen**
 Außenantennen sind unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit über eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ist nachweislich die gleichwertige Empfangsqualität nicht gegeben, ist je Gebäude 1 Stab- oder Parabolantenne zulässig. Sie ist auf dem Dach der Wohngebäude anzubringen und darf den First nicht überragen.
- 4. Stellplatzverpflichtung**
 Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei 2 Wohnungen je Wohngebäude ist zusätzlich 1 weiterer Stellplatz herzustellen.
- 5. Niederschlagswasser**
 Das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenfläche zu versickern und/oder in Zisternen zur Wiederverwendung als Gartenwasser zu speichern.
- D. Hinweise:**
- 1. Oberboden**
 Der belebte Oberboden ist zu sichern. Er ist im Gebiet bis zu seiner Wiederverwendung in Mieten zu lagern.
- 2. Archäologische Funde**
 Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge), ist das RP Tübingen, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die erforderliche Zeit der Fundbergung ist gemäß § 20 DSchG einzuräumen.
- 3. Füllschema der Nutzungsschablone**

Allgemeines Wohngebiet	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	Dachform
- 4. Verstöße gegen einzelne örtliche Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 75 LBO dar.**

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Grund" im Teilort Wipplingen

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat am: 23.01.2007
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am: 04.01.2008
 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom: 07.01.2008
 bis: 26.01.2008
 Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat am: 11.03.2008
 Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses: 20.03.2008
 öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB
 jeweils einschließlich vom: 28.03.2008
 bis: 29.04.2008
 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am: 06.05.2008
 öffentliche Bekanntmachung am:

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom:
 Blaustein, den

Thomas Kayser, Bürgermeister

Maßstab 1 : 500
 Baron Landschaftsarchitekt BDLA/SRL
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 11.03.2008 i.d. Fassung vom 06.05.2008

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Grund" im Teilort Wipplingen

1. Änderung

Die nachfolgenden Änderungen zu C. Örtliche Bauvorschriften ersetzen die entsprechenden Ziffern der Örtlichen Bauvorschriften vom 11.03.2008 i. d. Fassung vom 06.05.2008

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617) wird neu festgesetzt zu:

1. Dachgestaltung (Änderung Absatz 1 Dachfarbe)
 Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die Hauptdachsflächen sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Beltdachssteinen in rotm., rotbraunem oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton einzudecken.

2. Gestaltung der Außenanlagen (Änderung 2.1 Abgrabungen und ...)
 2.1 Geländeunterschiede sind mit Kalksteinstützwänden von maximal 1,0 m Höhe, oder durch Böschungen von maximal 1 : 2,5 herzustellen. Der Abstand von Stützwänden zueinander muß mindestens der Wandhöhe entsprechen.

5. Niederschlagswasser (Änderung gesamter Passus)
 Das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenfläche zu versickern. Überschüssiges Wasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Zisternen sind zugelassen.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung:

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat am: 01.12.2009
 öffentliche Auslegung der 1. Änderung gem. § 13 BauGB
 jeweils einschließlich vom: 15.01.2010
 bis: 15.02.2010
 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am: 20.04.2010
 öffentliche Bekanntmachung am: 28.05.2010

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschluss vom: 20.04.2010
 Blaustein, den 21.04.2010

Thomas Kayser, Bürgermeister

1. Bebauungsplan-Änderung vom 20.04.2010