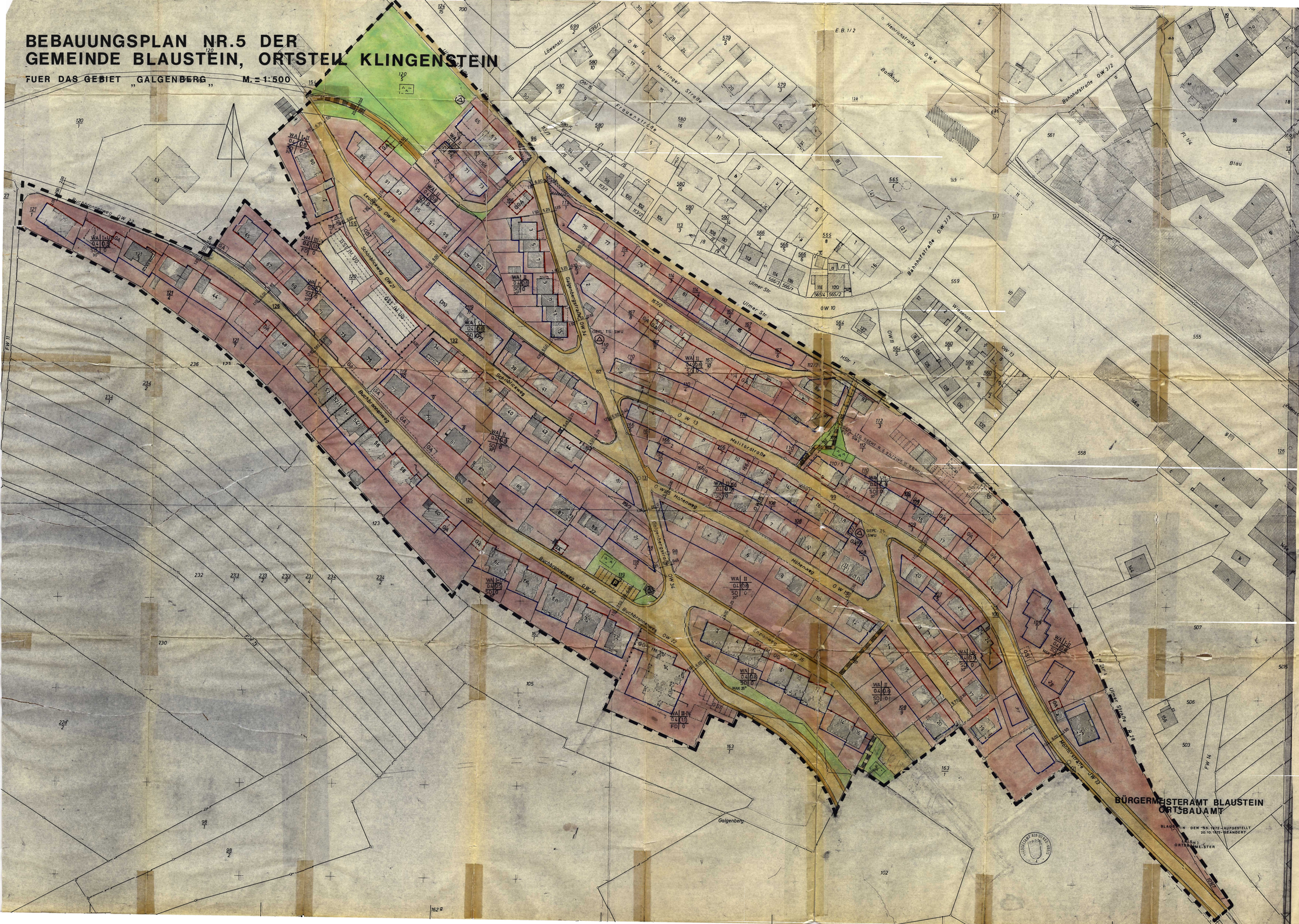
BEBAUUNGSPLAN NR.5 DER GEMEINDE BLAUSTEIN, ORTSTEIL KLINGENSTEIN

FUER DAS GEBIET „GALGENBERG" M.= 1:500



Begründung / Erläuterungsbericht gem. § 2 Abs. 6 des BBauG.

Zum Bebauungsplan für das Gebiet "Galgenberg"; Buchbrunnenweg (ostl. Teil), Enzianweg, Galgenbergstr., Höhenweg, Schönblickweg, Leuheweg (ostl. Teil), Holltorstraße und Ulmer Str. (ostl. Teil)

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Interesse der Rechtssicherheit und um klare, planungsrechtliche Verhältnisse im gesamten Planbereich zu schaffen, aufgestellt.
Der Bebauungsplan-Entwurf handelt es sich um das Gebiet zwischen Buchbrunnenweg (ostl. Teil) und Ulmer Str. (ostl. Teil), welches im wesentlichen bereits überbaut ist. Lediglich einige vorhandene Bauflächen können noch bebaut werden.

Der gesamte Planbereich wird auf Grund seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Struktur als allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise ausgewiesen.

Der Planbereich grenzt im Westen an den Bebauungsplanbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 Leuhe-Buchbrunnenweg, genehmigt am 20.10.1971 und im Norden und Süden zum Teil an landwirtschaftlich genutzte Gelände. Das gesamte Planungsgebiet ist voll erschlossen.

Bebauungsplan Nr. 5

der Gemeinde Blaustein, Ortsteil Klingenstein, für das Gebiet "Galgenberg"; Buchbrunnenweg (ostl. Teil), Enzianweg, Galgenbergstr., Höhenweg, Schönblickweg, Leuheweg (ostl. Teil), Holltorstraße und Ulmer Str. (ostl. Teil)

Textteil zum Bebauungsplan

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.01 Ausnahmen nach § 4 (3) 5 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) 1. - 4 und 6 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):
entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.01 Zahl der Vollgeschosse - Z - (§ 16 BauNVO und § 2 (4) LBO:
Ist i.S.v. § 17 (1) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt. Zusätzlich in Hanglagen über 15 % ist UG-Ausbau talseite als Wohnung möglich.

2.02 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 (2) BauNVO):
Ist i.S.v. § 17 (1) entsprechend den Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.
Ausnahmen i.S.v. § 17 (5) BauNVO sind zulässig.

2.03 Geschoßflächenzahl - (GFZ -) - (§ 20 (2) BauNVO):
Ist i.S.v. § 17 (1) BauNVO ent[illegible]chend den Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

3.00 Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG:
Offen für das gesamte Plan[illegible]biet. [illegible] sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

4.00 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG):
Stellung der Gebäude entsprechend Planeintrag, zwingend.

5.00 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG):
Ist durch die topographische Lage sehr unterschiedlich. Die Festsetzung erfolgt bei Bauvorlagen durch die Gemeindebehörde.

6.00 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):
Garagen sind in [illegible] entsprechender Stellung [illegible] des Wohnhauses [illegible] zulässig. [illegible] Stellplätze sind [illegible] zulässig.

7.00 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO):
Im Form von Gartenhäusern, Kleintierställen und [illegible] sind auch in Verbindung [illegible] Garagen [illegible] zulässig. Trafostationen (§ 14 (2) BauNVO) [illegible] zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BBauG und § 111 LBO

1.00 Dachform und Neigung: entsprechend Planeintrag
1 und 2 Geschoßig. Bebauung = Satteldach max. 35 - 50°
3 Geschoßig. Bebauung = Walmdach

2.00 Gebäude- u. Sockelhöhe: werden gem. § 15 LBO durch die Gemeindebehörde in Zusammenarbeit mit dem Ortsbaumeister festgelegt.

3.00 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 9 (1) 1-7 LBO):
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen mit Zier- und Obstbäumen oder Büschen anzulegen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BBauG:

1.0 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für erforderliche Hoch- und Niederspannungskabel zu Gunsten der Stadtwerke Ulm/Donau zu belasten.
Einzelheiten der Nutzung d. zur Flächen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

Die Stadtwerke Ulm fordern außerdem in ihrer Stellungnahme vom 14.6.1972 die Ausweisung von zwei weiteren Trafostellplätzen, und zwar an der Ecke Holltorstr./Ulmer Str. (Parz. Nr. 108/3, sowie an der Galgenbergstr. auf Parz. Nr. 110/2 (s. Planeintr.).

Genehmigt
[illegible] Feb. 1973

ZEICHENERKLÄRUNG
DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

BESTANDSANGABEN AUS DER UNTERLAGE DES LIEGENSCH. KATASTERS

FÜR DIE PLANUNG: BÜRGERMEISTERAMT BLAUSTEIN
ORTSBAUAMT

BLAUSTEIN DEN [illegible]

(KLEIN)
ORTSBAUMEISTER