



Bebauungsplan

< Südlich des Buchbronnenweges >

- Textliche Festsetzungen - Bebauungsplan "Südlich des Buchbronnenweges"**
- Ergänzend zum Lageplan und festgesetzt:
- (§ 9 (1) BBAuG i.d.F. v. 20.6.1972 und BauNVO i.d.F. v. 15.9.1977)
 (6.7.1981)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BgüNVO (WA)
 - Ausnahmen (§ 9 (3) BauNVO)
 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 4 (6) i BgüNVO nicht zulässig.
 - Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO
 In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Regenwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)
 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan (s. Nutzungssymbole, es bedeutet 1 + UG = 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anrechenbares Untergeschoss).
 - Bauweise (§§ 22 BauNVO)
 Offene Bauweise
 - Stellung der Wohngebäude (§ 9 (1) 2 BBAuG)
 Die Hauptfächrichtung ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan anzuordnen.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBAuG)
 Die Höhe der Erdgeschosssohle wird bei den einzelnen BgüNVO durch die Genehmigungsbehörde festgelegt. Den Baueingangsplänen sind Geländehöhen mit Darstellung des natürlichen und des geplanten Verlaufes sowie der vorgeschlagenen EPH beizufügen, einschließlich Darstellung des Kanalanschlusses.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBAuG)
 Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bzw. auf den mit St und Ga besonders festgesetzten Flächen zu erstellen. Es sind für jede Wohnanlage mindestens 2 Stellflächen (Garage oder Stellplatz) nachzuweisen.
 - Sichtflächen (§ 9 (1) 1a BBAuG)
 Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; sie sind gärtnerisch anzulegen; eine Bepflanzung ist bis zu 0,70 m Höhe zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBAuG)
 Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan geringfügig abgeplant werden.
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBAuG)
 Siehe Einscrieb im Plan.
 Auf den festgesetzten Flächen für Grünanlage, Spielplatz sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Anlagen zulässig.
 - Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBAuG)
 Die im Lageplan dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht (Abwasserleitung) zugunsten der Gemeinde Blaustein zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, die unterirdische Leitung zu verlegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen aller Art, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBAuG)
 Die im Plan mit pfg gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind einheimische Straucharten und Laubbäume zu verwenden.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**
 (§§ 111 und 112 LBO im Nr. Fassung vom 20.6.1972 mit Änderungen durch Gesetz vom 12.2.1980)
- Dachform, Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)
 Die Wohngebäude sind mit Satteldächern von 22° - 32° Neigung zu versehen, Walmächer können als Ausnahme bei Einzelhäusern zugelassen werden. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Freistehende Garagen an der Grundstücksgränze sind mit Flachdächern auszuführen.
 - Dachgestaltung (§ 11 (1) 1 LBO)
 Auffällige Struktur-, 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. Kniestocke (OK Kniestock = Schnittpunkt Hausgrube/Sparre oberer Kante) dürfen 0,50 m nicht überschreiten.
 - Antennen (§ 111 (1) 1 LBO)
 Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.
 - Niederspannungsfreileitungen (§ 111 (1) 4 LBO)
 Niederspannungsfreileitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 (1) LBO)
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Einfriedigungen (§ 11 (2) 6 LBO)
 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen sind bis 1,00 m Gesamthöhe, im Bereich der Sichtflächen bis 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zugelassen. Sie sind möglichst als Scherenzäune oder Maschendrahtzäune, mit Laubholzhecken hinterpflanzt, herzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet. Die Einfriedigung ist im Baugebuch darzustellen.
 - Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (2) 1 LBO)
 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, an das sich keine baulichen Anlagen anschließen, bedürfen der Genehmigung.

Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbescheid	(§ 2 Abs. 1 BBAuG)	am	5.2.1980
örtliche Bekanntmachung		am	15.2.1980
Auslegungsbescheid	(§ 2a Abs. 6 BBAuG)	am	2/26.5.1981
Öffentliche Auslegung		am	20.6.1980 / 23.5.1981
		am	30.6.1980 bis 3.7.1981
		am	9.6.1981
		am	14.7.1981
		am	5.10.1981

Genehmigung: am 12.2.82 BU Nr. 6
 Nr. 122.82

Zeichenerklärung

WS	Wohngebiet	↔↔↔	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
WR	Wohngebiet	↔↔↔	Abgrenzung unterschiedl. Stellung d. Bld. Art
WA	Wohngebiet	↔↔↔	Baugrenze
MD	Garage	↔↔↔	Baufläche
MI	Mischgebiet	↔↔↔	FWL- u. Gebäudeabstrichung
MK	Mischgebiet	↔↔↔	Gränze des natürl. Geländebereiches
GE	Grünanlage	↔↔↔	Gränze des natürl. Geländebereiches
GI	Grünanlage	↔↔↔	Grünfläche
SW	Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
SO	Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
II	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
III	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
IV	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
V	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
VI	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
VII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
VIII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
IX	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
X	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XI	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XIII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XIV	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XV	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XVI	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XVII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XVIII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XIX	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XX	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXI	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXIII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXIV	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXV	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXVI	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXVII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXVIII	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXIX	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche
XXX	Zahl d. Tagesstunden als Wohngebiet	↔↔↔	Grünfläche

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Blaustein, den

Aufgestellt:

Gemeinde Blaustein

Blaustein, den 26. Mai 1981

VERMESSUNGSBÜRO SCHNEIDER
 26.5.81