Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Westliche Schloßstrasse- Areal Leube-Stiftung"

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt.

1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 8.12.1986,
zuletzt geändert am 30.07.96,
Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung vom 23.1.1990,
zuletzt geändert am 22.4.1993,
Landesbauordnung-LBO- vom 8.8.1995
Planzeichenverordnung -PlanzVO90- vom 18.12.1990

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 *Art der baul. Nutzung*
WA: Allgemeines Wohngebiet

2.1.1 Ausnahmen im Sinne v. § 4 Abs.3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

21.2 *Maß der baulichen Nutzung*
Siehe Eintrag im Plan.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschoßen, die keine Vollgeschoße sind, sind auf die Geschoßfläche anzurechnen.

2.3 *Bauweise*
a) Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den näheren Eintragungen im Plan.
b) Abweichende Bauweise in Sinne von §22 Abs. 4 BauNVO
Offen, es sind nur Hausgruppen zulässig ohne Beschränkung der Gebäudelänge.
Siehe nähere Festsetzungen im Plan.

2.4 *Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)*

2.4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig:

a) Einfriedigungen
b) Müllboxen
c) Pergolen und Überdachungen,
d) Geräteschuppen, Lauben und Gewächshäuser

2.4.2 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

2.5 *Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit baul. Anlagen zulässig. Sie dürfen 2.3 m Höhendifferenz nicht übersteigen.

2.6 *Stellung der baulichen Anlagen*
Siehe Eintragungen im Plan

2.7 *Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)*
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf, gemessen an der bergseitigen Hauswand, höchstens 0.30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
Für das gepl. Einzelhaus an der Wendeplatte wird die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe auf 542.5 m festgesetzt.
Das Gelände ist im Bereich dieses Gebäudes um ca 2 m abzutragen und an die angrenzenden Grundstücke anzugleichen.

2.8 *Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*
Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

2.9 *Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen*
Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der sich im Tal befindlichen Gewerbebetriebe sind Vorkehrungen zu treffen.
Laut Gutachten des Ing.Büros für Bauphysik, Dipl. Ing (FH) Karl Häberle ist folgendes zu beachten:

1. Die Anordnung der Wohnhäuser erfolgt mit dem First entlang der Strasse in 2-geschoßiger Bauweise. Talseitig soll das Untergeschoß nahezu vollständig sichtbar sein.
Zur Vermeidung einer Trichterwirkung sind die offenen Flächen zwischen den Doppelhäusern mit 2-geschoßigen Garagen, einer Lärmschutzwand o.ä. in gleicher Höhe, zu schließen.
Die Garagen sind gem. den Systemschnitten durch Hochziehen der Dachkonstruktionen und der Anordnung auf der Talseite als Pufferzone zwischen Wohnbebauung u. den Schallimmisionen aus dem Tal zu integrieren.

2. An der Talseite der Wohngebäude dürfen nur geräuschunempfindliche Nebenräume angeordnet werden. Sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind der dem Tal abgewandten Seite anzuordnen.

3. Weitere Garagen sind talseitig an die Wohngebäude anzuordnen, um die Freiflächen südlich der Gebäude vom PKW-Verkehr fernzuhalten (s. Systemschnitt)

4. Zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen dürfen nur nach Süden orientiert sein.

5. Die Wohngebäude sind in 2-geschoßiger Bauweise mit Satteldachkonstruktion auszuführen.

6. Bei den Wohnhäusern sind grundsätzlich Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen (bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_w \geq 35$ dB im eingebauten Zustand bewertetes Labor-Schalldämm-Maß $R_{w,P} \geq 37$ dB).
Vor der Ausführung ist ein Prüfzeugnis einer staatl. anerkannten Materialprüfanstalt vorzulegen. Die Anforderungen an den Schallschutz müssen von der Fensterkonstruktion einschließlich der Zusatzeinrichtungen wie Rolladenkasten, Lüftungseinrichtungen etc. erbracht werden.
7. Fenster von Aufenthaltsräumen an der Ost- und Westseite sind in Fensterverglasungebenfalls in Schallschutzklasse 3, u.U. mit einer mechanischen Be- und Entlüftung auszuführen.
8. Sämtliche Außenbauteile der Wohnhäuser, ausgenommen der Fenster und deren Zusatzeinrichtungen müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_w \geq 40$ dB im eingebauten Zustand aufweisen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.Verbindung mit § 74 LBO vom 8.8.95)

3.1 *Gestaltung der baulichen Anlagen* (§ 74 Abs.1 Nr. 1LBO)

3.1.1 *Dachform und Dachgestaltung*
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig.
Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun zulässig.
Dachbegrünung sowie Solaranlagen sind zulässig

Dachaufbauten
Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.7.94

3.1.2 *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.

3.1.3 *Traufhöhe*
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen ab gepl. Geländeniveau) darf auf der Talseite nicht mehr als 8.5 m betragen.

3.2 *Einfriedigungen*
Einfriedigungen sind entweder in Form einheimischer Hecken und Sträucher oder als Maschendraht- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig.

4 *Grünordnungsrechtliche Festsetzungen*
Siehe Grünordnungsplan
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans

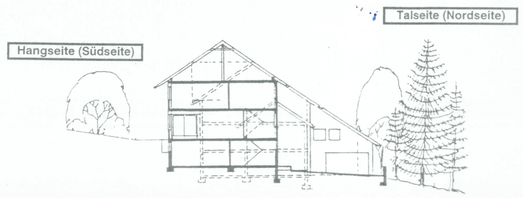
5 *Hinweise*
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauer, Gruben o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

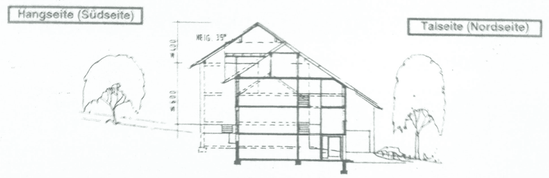
C:\Eigene Dateien\1997\Excel\immissionsschutz\[97149_LEUBE-2.xls]Schnitte

Auftraggeber:	Objekt:
Leube Stiftung Königinstraße 43 80539 München	Bebauungsplan Westliche Schloßstraße 89134 Blaustein

Systemschnitte geplante Wohnhäuser

Maßstab 1 : 300





AWF	Ingenieurbüro für Bauphysik Zeisigweg 4 - 89150 Laichingen Tel.: 07333/922130 Fax: 07333/922131	Objekt: 97149 Datum: 16.01.1998 Blatt: 36

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Gehweg Fahrbahn
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
0,3 bzw.0,4	Grundflächenzahl
(0,7)	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
SD	Satteldach
Ga	Schematische Darstellung der Gebäude
	Grünflächen (s.GOP)
G 1	öffentliche Grünfläche
GP 1	private Grünfläche
	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen(s. GOP)
PFG 1	Pflanzgebot Strauchhecken
PFG 2	Pflanzgebot Einzelbäume
PFG 3	Pflanzgebot Anpflanzungen auf Baugrundstücken
	Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (siehe GOP)
	Pflanzbindung Erhaltung vorh. Bäume u. Sträucher

Gemeinde Blaustein
Ortsteil Klingenstein

Bebauungsplan

„Westliche Schloßstraße - Areal Leube Stiftung“

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	§ 2 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am am	02.04.1996 08.05.1998
Entwurfsbeschluß		am	14.07.1998
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung	am vom	31.07.1998 10.08.1998 bis 11.09.1998
Satzungsbeschluß	§ 10 BauGB	am	24.11.98
Genehmigung	§ 11 BauGB	am	/
Anzeige	§ 11 BauGB Ende des Anzeigeverfahrens	am am	/
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am	29. 1. 1999
Planbearbeitung	Vermessungsbüro Schneider Marktplatz 2, 89134 Blaustein Tel. 07304 / 2887 Fax. 07304 / 42160	07.05.1998 Ergänzt am 06.07.1998 Ergänzt am 01.10.1998	

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 maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein, den 24.11.1998
Bürgermeister
(Häberle)

Blaustein, den 25.11.1998
Bürgermeister
(Häberle)

GEMEINDE BLAUSTEIN ALB-DONAU-KREIS