

PV 23.01.1999

Gemeinde Blaustein
Ortsteil Klingenstein

Bebauungsplan „Westliche Schloßstraße - Areal Leube-Stiftung“

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß	§ 2 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am am
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung vom	am bis
Satzungsbeschuß	§ 10 BauGB	am
Genehmigung	§ 11 BauGB	am
Anzeige	§ 11 BauGB Ende des Anzeigeverfahrens	am am
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am

Planbearbeitung Vermessungsbüro Schneider
Marktplatz 2, 89134 Blaustein
Tel. 07304/2887
Fax 07304/42160

07.05.98 *fl...*

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

Blaustein, den

Bürgermeister

Bürgermeister



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.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Eintrag im Plan
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind auf die Geschosfläche anzurechnen

2.3 Bauweise

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den näheren Eitragungen 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

- Einfriedigungen
- Müllboxen
- Pergolen und Überdachungen,
- 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 1,5 m Höhendifferenz nicht übersteigen.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

Siehe Eintragungen im Plan

2.8 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

2.9 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

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der sich im Tal befindlichen Gewerbebetriebe sind Vorkehrungen zu treffen. Diese sind dem Gutachten des Ing. Büros für Bauphysik, Dipl. Ing. (FH) Karl Häberle (siehe „Ziff 9 Hinweise für den Bebauungsplan“) zu entnehmen. Diese notwendigen Lärmschutzeinrichtungen sind für die bereits bebauten Grundstücke bei Änderung, Umbau oder Neuerrichtung gleichfalls zu beachten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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. Geländeneiveau) 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.

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
0,3 bzw. 0,4	Grundflächenzahl
0,7	Geschosflächenzahl
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
	Schematische Darstellung der Gebäude
	Grünflächen (s. GOP)
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. GOP)
	Pflanzgebiet Strauchhecken
	Pflanzgebiet Einzelbäume
	Pflanzgebiet 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