

RU 29.01.1999

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

*Handwritten signature*

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 Geschoßfläche  
anzurechnen

**2.3 Bauweise**

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

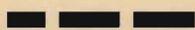
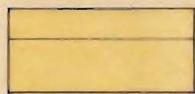
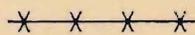
Siehe Grünordnungsplan.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans

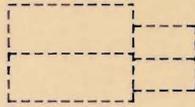
**5 Hinweise**

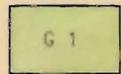
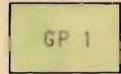
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen ( z.B. Mauer, Gruben o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

# 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 Geschoßflächenzahl
- 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)

-  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

# Zeichenerklärung

	<b>WS</b>	Kleinsiedlungsgebiet
	<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
	<b>WA</b>	Allg. Wohngebiet
	<b>MD</b>	Dorfgemeinschaftsgebiet
	<b>MI</b>	Mischgebiet
	<b>MK</b>	Kerngebiet
	<b>GE</b>	Gewerbegebiet
	<b>GI</b>	Industriegebiet
	<b>SW</b>	Wochenendhausgebiet
	<b>SO</b>	Sondergebiet

		Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
		Abgrenzung unterschiedl. Stellung d. baul. Anl.
		Baugrenze
		Baulinie
		First- u. Gebäudehaupttrichtung
		Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

		Grünanlage
		Dauerkleingärten
		Sportanlage
		Spielplatz
		Baumgruppen
		Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Grünflächen

	<b>II</b>	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze
		Zahl d. Vollgeschosse, zwingend
	<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
		Geschossflächenzahl
	<b>2,0</b>	Baumassenzahl

		Schule
		Kirche
		Kindergarten

	<b>o</b>	offene Bauweise
		nur Einzelhäuser zulässig
		nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
		nur Hausgruppen bis 50m Länge zul.
	<b>g</b>	geschlossene Bauweise
	<b>a</b>	abweichende Bauweise

		Umformerstation
--	--	-----------------

		Pflanzgebiet
		Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
	<b>445,55</b>	Geländehöhe
	<b>SD WD FD</b>	Satteldach, Walmdach, Flachdach

		Strassengrenzungsline
		Gehweg
		Fahrbahn
		Zufahrtsverbot
		Flächen- u. Aufsch.-Abgrabungen
		Sichtfläche
		öffentl. Parkfläche

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	

	<b>St</b>	Stellplätze
	<b>Ga</b>	Garagen