



Gemeinde Blaustein  
Gemarkung Klingenstein

Bebauungsplan

„Pfaffenhaus I (Änderung  
Leubeweg 13-39)“



Genehmigt  
Ulm, den 14. März 1979  
Landratsamt:

**Zeichenerklärung**

WS	Kennzeichnungsbereich	→	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
WR	Baues Wohngebiet	→	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen
WA	Allg. Wohngebiet	→	Baugrenze
MD	Dörfergebiet	→	Baulinie
MI	Mischgebiet	→	First- u. Gebäudehauptrichtung
MK	Kerngebiet	→	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GE	Gewerbegebiet	→	Grünanlage
GI	Industriegebiet	→	Dauerklingengärten
SW	Wohnbereichsgebiet	→	Sportanlage
SO	Sondergebiet	→	Spielplatz
		→	Baumgruppen
		→	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze	→	Schule
II	Zahl d. Vollgeschosse, zwingend	→	Kirche
04	Grundflächenzahl	→	Kindergrten
05	Geschossflächenzahl	→	Umfarmstation
20	Baumstammzahl	→	Pflanzgebiet
0	offene Bauweise	→	Geh-, Fahr- u. Leitungsrechtl.
△	nur Einzelhäuser zulässig	→	Geländehöhe
△	nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.	→	Satteldach, Walmdach, Flachdach
△	nur Hausgruppen bis 50m Länge zul.	→	
g	geschlossene Bauweise	→	
a	abweichende Bauweise	→	
→	Strassenbegrenzungslinie	→	
→	Grenzung Fahrspur	→	
→	Zufahrtsverbot	→	
→	Flächen i. Aufschl.-Abgrabungen	→	
→	Sichtfläche	→	
→	öffentl. Parkfläche	→	
→	St	→	
→	Ga	→	

**TEXTTEIL**

Zu Grund liegt das BBauG v. 18.8.76 und die BauNVO v. 15.9.77  
Ergänzend zum Lageplan wird festgesetzt:

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (1) BBauG)
- Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)  
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan  
(s. Nutzungsschablone)
  - Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Offene Bauweise. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.
  - Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
  - Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)  
Die Firstrichtung ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan anzuvordnen.
  - Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)  
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen, sofern hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Ihr Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche muß 5,0 m betragen.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)  
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude wird durch die Kreisbaumeisterstelle verbindlich festgelegt.  
Die Höhenlage des Garagenbodens ist aus den beiliegenden Schnittzeichnungen zu entnehmen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 111 LBO)

- Dachgestaltung  
Die Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen (Dachneigung s. Lageplan). ~~Dachaufbauten sind nicht zulässig.~~ Kniestöcke dürfen 0,75 m Höhe nicht überschreiten.  
Bei Garagen sind nur Flachdächer zulässig. Auf Grund der starken Geländeneigung fallen die Garagen talseitig zweistöckig aus. Aus gestalterischen Gründen ist deshalb das Untergeschoß zurückzusetzen (bis max. 1 m, s. Schnittzeichnung).

VERMESSUNGSBÜRO SCHNEIDER  
7000 Blaustein, Marktplatz 2, Telefon (07204) 2047  
6. M. 78 Schneider

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Als Entwurf gem. § 2 (6) BBauG ausgelegt  
1. 4. DEZ. 1978
- Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen  
am 20. FEB. 1979
- Genehmigt gem. § 11 BBauG  
vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
mit Erlaß v. 14. MRZ. 1979 Nr.
- Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG
- Auslegung bekanntgemacht  
am 23. MRZ. 1979

Blaustein, den 23. MRZ. 1979

Bürgermeister  
P. A. Han Jue