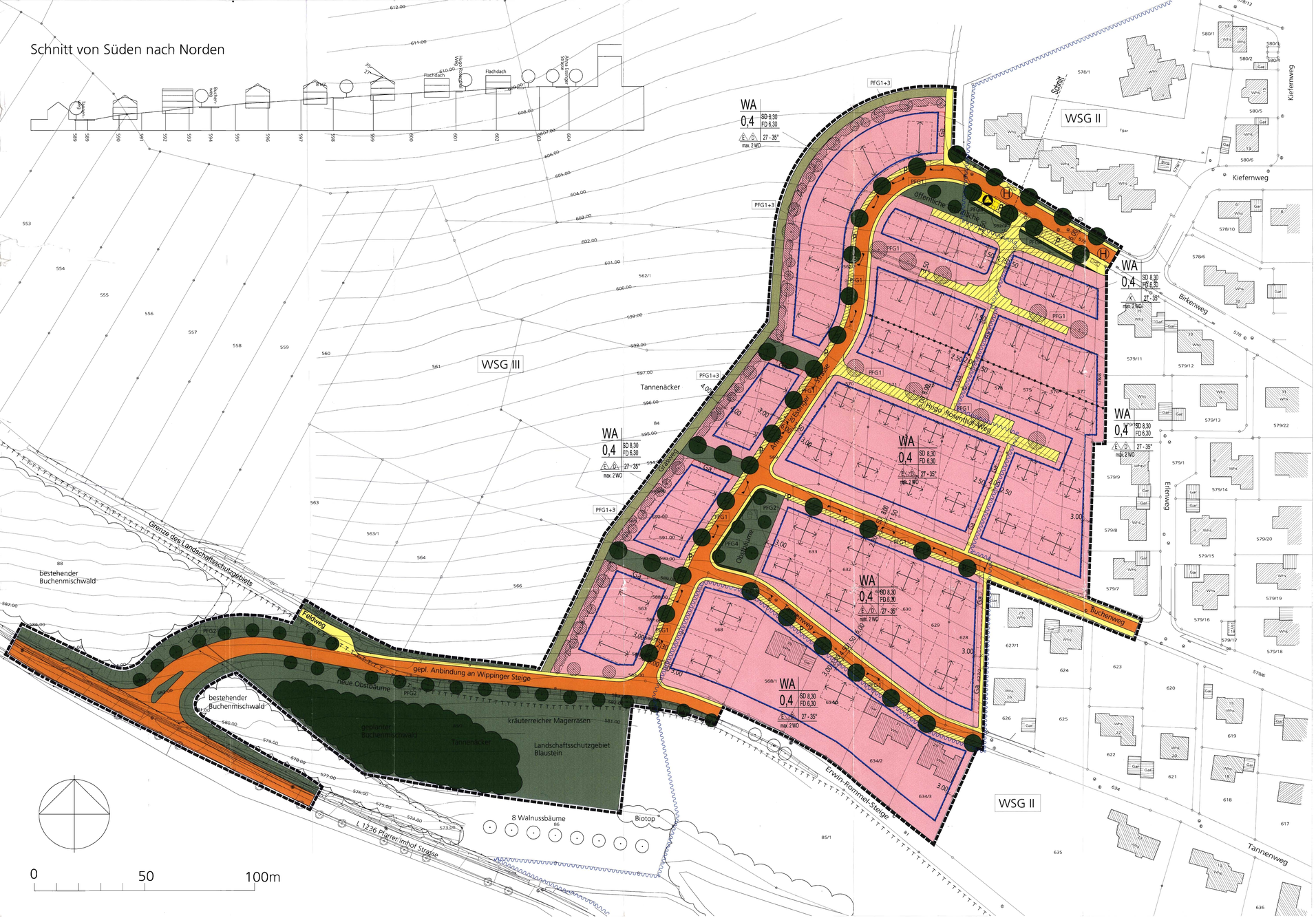

Gemeinde Blaustein, Teilort Herrlingen
Bebauungsplan "Erweiterung Birkebene IV" mit integrierter Grünordnung

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.00 Maßangabe in Metern

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Ziff.1 BauGB und §§ 3 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In Anwendung von § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
In Anwendung von § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht zulässig.

In Anwendung von § 9(1) Ziff. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbständigem Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Ziff.1 und 3 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl entsprechend Eintrag Lageplan

GH 8,30 m zulässige Obergrenze für Satteldach

GH 6,30 m zulässige Grenze für Flachdach

4. Bauweise
(§ 9(1) Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2 abweichende Bauweise: nur Kettenhäuser zulässig
Zulässig ist die einseitige Grenzbebauung. Abstände zwischen den Wohngebäuden sind durch Garagen oder Carports so auszubilden, daß eine geschlossen zusammenhängende Reihe entsteht.
Die Länge einer Kettenhausreihe darf bis zu 60 m betragen.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9(1) Ziff.2 BauGB)

Die Langsaußenseiten der Wohngebäude sind entsprechend Planlarstellung anzuordnen.

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der max. Gebäudehöhe ist die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH). Die EFH darf gemessen über Randsteinbeetkante (ROK) langen:
0,30 m gegenüber bergseitiger Grundstückseinfahrt
1,60 m gegenüber talseitiger Grundstückseinfahrt
Bemessungspunkt zur Ermittlung der EFH ist der ROK des Fahrbahn- bzw. Gehwegrandes auf Höhe der Grundstückseinfahrt.

7. Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet
(§ 9(1) Ziff.4 BauGB mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur als Gartengeräteschütten innerhalb der Baugrenzen bis zu einer umbauten Fläche von 30 cbm zulässig.

8. Stellplätze und Garagen
(§ 9(1) Ziff.4 BauGB)

Ga Carports und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zu errichten.
Stellplätze ohne Dach sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

9. Verkehrsflächen
(§ 9(1) Ziff. 11 BauGB)

9.1 Straßenverkehrsflächen

Fahrbahn

Gehweg/Feldweg

Grasweg

9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten

öffentliche Parkplätze

H Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr

9.3 Ein- bzw. Ausfahrten

Einfahrtsbereich

10. Grünflächen
(§ 9(1) Ziff.15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Obstbäume
Auf den dargestellten Standorten sind Obstbäume gemäß PFG2 anzupflanzen.
Die dargestellten Standräume sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.

10.1.2 Bäume im Straßenraum und entlang öffentlicher Wege
Entsprechend Planlarstellung sind Einzelbäume gemäß PFG1 anzupflanzen.
Die dargestellten Standräume sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.
Im Zuge eines Strassenraumes soll nur jeweils 1 Baumart Verwendung finden.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Spielflächen einzurichten.

10.2 Private Grünflächen

10.2.1 Bäume parallel öffentlicher Verkehrswege
Entsprechend Planlarstellung sind Einzelbäume gemäß PFG1 anzupflanzen.
Im Zuge eines Strassenraumes soll nur jeweils 1 Baumart Verwendung finden.

10.2.2 Pflanzstreifen
Auf den dargestellten Standorten sind Bäume und Sträucher entsprechend der Listen PFG1 bis PFG3 anzupflanzen.
Unbebaubare Freiflächen sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.

10.2.3 Hausgärten
Innerhalb der privaten Freiflächen wird empfohlen, einheimische Laubbäume, Sträucher und Hecken entsprechend der Listen PFG1 bis PFG4 anzupflanzen.

10.2.4 extensive Dachbegrünung
Flachdächer sind grundsätzlich mit einer Gräser/Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen.

11. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9(1) Ziff. 16 BauGB)

Standort für Wertstoffcontainer

12. Umgrenzung der Flächen für die Wasserversorgung
(§ 9(1) Ziff. 16 BauGB)

Ein Teil des Plangebiets (FNrn. 573, 574, 575, 576, 577, 628 und 568) liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone II in der folgende Anforderungen einzuhalten sind:

- Begrenzung der Einbindetiefe baulicher Anlagen auf max. 3 Meter;
- Betrieb der Heizungsanlagen mit Stoffen, die nicht wassergefährdend sind,
- Abwasserkanäle und Abwasserleitungen sind nach Maßgabe der jeweils gültigen Fassung des Arbeitsblattes A 142 (ATV-DVWK) zu errichten und zu betreiben,
- Verzicht auf Baustoffe, deren auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile wassergefährdend sind,
- Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser,
- Befestigung von Stellflächen und Zufahrten mit wasserundurchlässigen Belägen,
- Verwendung von unbelastetem Material für das Verfüllen von Arbeitsräumen und Rohrgräben und für Auffüllungen im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen.

13. Waldflächen
(§ 9(1) Ziff.18 BauGB)

Auf dem Grundstück FLNr.: 85/2 ist entsprechend Plandarstellung ein Buchenmischwald aufzuforsten. Unbepflanzte Flächen sind mit kräuterreichem Magerrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.
Die Baumzusammensetzung ist mit dem Staatlichen Forstamt Blaustein abzustimmen.

14. Leitungsrecht
(§ 9(1) Ziff. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, der Versorgungsträger und der Anwohner. Auf den Flächen sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig.

15. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9(1) 25a BauGB)

PFG1 15.1 PFG1 Hochstämmige Laubbäume, Wuchsklasse II
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume nachfolgender Liste:

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv. Stammumfang 12/14 cm

Arten: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Stieltlinde, Walnuss.

PFG2 15.2 PFG2 Hochstämmige Obstbäume
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Obstbäume folgender Liste:

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 10/12 cm

Äpfelsorten:
Berner Rosenapfel, Rote Sternrenette, Boskop rot, Jakob Fischer, Jakob Lebel,
Birnensorten:
Ulmer Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Stuttgarter Geißhirte.

PFG3 15.3 PFG3 Freiwachsende Sträucher
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind einheimische Sträucher entsprechend nachfolgender Liste:

Pflanzqualität: Solitärsträucher, 3xv., 125/150 cm

Arten: Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Strauchrosen, Kornelkirsche, Wildflieder, Kreuzdorn.

PFG4 15.4 PFG4 Geschnittene Hecken
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Heckenpflanzen entsprechend Arten- und Qualitätsangabe der nachfolgenden Liste:

Pflanzqualität: Heckenpflanzen, 2xv., 60/100 cm

Arten: Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Hartriegel, Weissdorn, Kornelkirsche, Wildflieder.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl I BW S.617) wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 27° und 35° zulässig. Die Hauptdachseiten sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, rotbraunem oder hellgrauem Farbton einzudecken.

Versetzte Satteldächer (z.B. für Lichtbänder) dürfen einen Höhensprung bis 1,3 m aufweisen.

Für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln findet die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5. Juli 1994 Anwendung.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Selbstleuchtende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
Die max. Größe darf 0,5 qm nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Außenanlagen

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Mauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen.

Böschungen gegenüber Nachbargrundstücken sind in einem Neigungsverhältnis von mind. 1 : 3 oder flacher geneigt auszubilden.

In den Eingabeplänen sind die neuen Geländeprofile in den Grundzügen darzustellen.

3.2 Einfriedungen sind nur innerhalb geschnittener oder freiwachsender Hecken, und nur als Maschendraht- oder Holzzaun, bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
Sie sind von den zu öffentlichen Straßen gewandten Seiten mindestens 0,5 m abzurücken.

3.3 Befestigte Flächen der Stellplätze, Zufahrten und Terrassen außerhalb der Wasserschutzzone II sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden
(z. B. Pflaster und Platten mit offenen Fugen, Rasensteine, wassergebundene Decken etc.).

1. Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu sichern. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zwischenzulagern und frühstmöglich für Vegetationzwecke wieder zu verwenden.

4. Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht. Ist nachweislich die gleichwertige Empfangsqualität nicht gegeben, sind Außenantennen nur auf den Dächern zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung

Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Je weitere Wohneinheit ist auf dem eigenem Grundstück zusätzlich 1 Stellplatz herzustellen.

6. Niederschlagswasser

Auf Grundstücken innerhalb der Wasserschutzzone II muß das Regenwasser der Dächer und befestigten Flächen in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden.

Auf Grundstücken außerhalb der Wasserschutzzone II ist Regenwasser auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Zisternen sind grundsätzlich zulässig. Auf den Grundstücken innerhalb der Wasserschutzzone II ist Überschußwasser der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

D. Hinweise:

1. Archäologische Funde

Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die erforderliche Zeit der Fundbergung ist gemäß § 20 DSchG einzuräumen.

2. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

max. Wohnungsanzahl je Wohngebäude

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Erweiterung Birkebene IV" im Teilort Herrlingen

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am:	13.05.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	05.09.2003
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom:	08.09.2003
bis:	19.09.2003
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am:	16.12.2003
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:	26.03.2004
öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB	
jeweils einschließlich vom:	05.04.2004
bis:	05.05.2004
Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am:	15.06.2004
Genehmigung gem. § 10 BauGB	15.11.04
Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB	23.11.04
ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom: Blaustein, den 16.06.2004	15.06.2004

Gerald Schloer, Bürgermeister

GEMEINDE BLAUSTEIN ALB-DONAU-KREIS

Amtsblatt Nr. 50 vom 15.12.2004

0 50 m

Maßstab 1 : 500

Architekten SGP, Ulm
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 16.12.2003 i.d. Fassung vom 15.06.2004