

ALB-DONAU-KREIS  
GEMEINDE : **BLAUSTEIN**  
GEMARKUNG : HERRLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN

# „ERWIN-ROMMEL-STEIGE / OBERE HILDENBRAND- STR.“



Genehmigt

Ulm, den **16. Jan. 1985**  
Landratsamt

*Heide*  
Halder

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF:



planungsgruppe ulm  
dr.mühlich dr.mühlich schäfer  
heimstraße 19 7900 ulm  
tel. 0731 /64430

AUZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTS-  
KATASTER GEFERTIGT UND ZUM  
BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET:  
ULM, DEN 1. OKT. 1983

VERMESSUNGSBÜRO  
REBIEN - SCHNEIDER  
FRAUENGRABEN 28, 7900 ULM  
TEL. 0731 /64864

*Rebien*

ÖFFENTL. BEST.  
VERMESSUNGSING.

AUFGESTELLT:

GEMEINDE BLAUSTEIN

DEN **1. Okt. 1983**

*Epple*  
EPPLER, BÜRGERMEISTER

GEÄNDERT: 31. JULI 1984

# TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)
  - 1.1 Festsetzungen für den Bereich "Allgemeines Wohngebiet (WA)"
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 1 - 15 BauNVO):  
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
    - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 16 - 21a BauNVO)
      - 1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 - 18 BauNVO):  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.  
Dabei bedeutet
        - I+IUG : 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß,
        - II+IUG : 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß,
        - II+IDG : 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß.
      - 1.1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO):  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.
      - 1.1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO):  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.
    - 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO):  
entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.  
Dabei bedeutet
      - o : offene Bauweise
      -  : offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
    - 1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)  
Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zwingend einzuhalten.
    - 1.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG u. § 12 BauNVO): Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung besonders ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 1.1.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG):  
entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

- 1.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG):  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im Benehmen mit der Baubehörde festzulegen.
- 1.1.8 Sichtfelder (freizuhaltende Flächen)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG):  
sind von Sichthindernissen jeder Art höher als 0,7 m über der Fahrbahnoberfläche freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
- 1.1.9 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG):  
entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
- 1.2 Festsetzungen für den Bereich "Sondergebiet (SO) - Gartenhausgebiet -"
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 1 - 15 BauNVO):  
Sondergebiet (SO) - Gartenhausgebiet (§ 10 BauNVO) -  
Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem stundenweisen Aufenthalt dienen, jedoch zum Wohnen oder Übernachten nicht bestimmt sind und keine Feuerstätten enthalten.  
  
Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.
- 1.2.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO):  
Nebenanlagen (z.B. Mauern über 0,5 m Höhe sowie Gewächshäuser aus Plastik) sind nicht zulässig.
- 1.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG u. §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.2.3.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 - 18 BauNVO):  
entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.  
Dabei bedeutet  
I : 1 Vollgeschoß
- 1.2.3.2 Grundfläche (GR) einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO):  
entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.  
  
Gemäß Erlaß des Innenministeriums über die Zulassung von Geschirrhütten, Gartenhäusern und Wochenendhäusern - Kleinbautenerlaß - v 21.11 1978 Nr. V 4200/119 darf das Volumen der Gartenhäuser einschließlich eventueller Überdachungen 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 1.2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO):  
entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.  
Dabei bedeutet  
b : besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d.h. offene Bauweise mit mindestens 1,0 m Abstand der Gartenhäuser von der östlichen Grundstücksareuze.

1.2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):  
Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)  
ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeich-  
nung einzuhalten.

1.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG):  
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO i.d.F. vom 12.02.1980)

2.1 Festsetzungen für den Bereich "Allgemeines Wohngebiet (WA)"

2.1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1.1 Dachgestaltung bei Wohngebäuden

- Dachform : Satteldach (SD), Walmdach (WD)  
Dachneigung :  $45^{\circ}$  -  $55^{\circ}$  oder  $25^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  (siehe  
Nutzungsschablone)  
Dachaufbauten : Dachgauben und Zwerggiebel sind zu-  
lässig; übereinanderliegende Dach-  
gauben sind jedoch nicht zulässig  
Kniestock (Kn.) : ist zulässig bis max. 0,25 m  
Dachdeckungs-  
material : Biberschwanzziegeldeckung, natur;  
jedoch wird für das Wohngebäude  
auf Grundstück Nr. 12 Blechabdek-  
kung vorgeschrieben  
Dachraumbelich-  
tung : liegende Dachfenster und Dachein-  
schnitte sind zulässig

2.1.1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Lochfassaden in Putz, Holz,  
Fachwerk oder Kombination Putz-Holz-Fachwerk aus-  
zubilden.

Für untergeordnete Bauteile ist Beton zulässig.

Nicht zulässig sind Materialien, die andere vor-  
täuschen sowie Glasbausteine.

2.1.1.3 Gestaltung der Garagen und der Nebenanlagen soweit es sich  
um Anbauten oder freistehende Schuppen handelt:  
entsprechend der Dach- und Fassadengestaltung der  
Wohngebäude.

2.1.2 Gebäudehöhe (gemessen von der Oberseite des Erdgeschoßroh-  
bodens bis zum Schnittpunkt der Außenwandaußenfläche

(Hausgrund) mit der Dachhautunterseite):  
bei Z = I+IUG : max. 3,00 m,  
bei Z = II+ IUG u. II+IDG : max. 5,75 m.

### 2.1.3 Garagen

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m einzuhalten. Bei aneinandergebauten Garagen sind Dachhöhe und Dachgesimse einheitlich auszuführen.

### 2.1.4 Einfriedigung der Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO):

Entlang der Oberen Hildenbrandstraße sind nur Stützmauern in einer Höhe zwischen 0,5 m und 0,7 m ohne Zaun mit zusätzlich lebender Einfriedigung zulässig.

### 2.1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Geplante Geländeänderungen müssen zusammen mit den geplanten baulichen Anlagen in den Bauvorlagen zur Genehmigung eingereicht werden.

## 2.2 Festsetzungen für den Bereich "Sondergebiet (SO) - Gartenhausgebiet -"

### 2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.2.1.1 Umfassungswände:

sind als Holzverschalte Fachwerkwände herzustellen und mit einem hellen oder farblosen lasierenden Holzschutzanstrich zu behandeln.

#### 2.2.1.2 Dächer:

Die Gebäude sind mit Satteldächern (SD), Dachneigung  $45^{\circ}$  -  $55^{\circ}$ , zu versehen. Dachvorsprünge sind max. bis 0,5 m zulässig. Zu verwenden ist eine Dachdeckung aus Biberschwanzziegeln, natur.

### 2.2.2 Gebäudehöhe (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO):

Die Gebäudehöhe - gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Traufe - darf höchstens 2,3 m betragen.

### 2.2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO):

2.2.3.1 Die Umgebung der Gartenhäuser darf nur mit bodenständigen Laubstrüchern und -bäumen eingepflanzt werden. Der landschaftliche Charakter der Grundstücke darf dabei nicht verändert werden.

2.2.3.2 Abgrabungen und Auffüllungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

2.2.4 Sichtbare Leitungen sind unzulässig.

2.2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO):

- 2.2.5.1 Zulässig sind:  
Hecken aus Laubhölzern,  
Holzzäune, jedoch nicht als geschlossene Bretter-  
fläche, bis zu einer Höhe von 1,0 m,  
Zäune aus Maschendraht, jedoch nicht engmaschig  
oder plastikummantelt, bis zu einer Höhe von 1,0 m.  
Stacheldraht ist nicht zulässig
- 2.2.5.2 Betonpfosten sowie Fundamentierungen und Umfas-  
sungen aus Beton sind nicht zulässig.
- 2.2.6 Wohnwagen, Bauwagen, Kraftfahrzeuge, Pferchkarren o.ä.  
dürfen nicht abgestellt bzw. als Gartenhäuser  
benutzt werden.

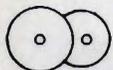
# ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ENTSPRECHEND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981

	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Sondergebiet -Gartenhausgebiet- § 10 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse §§ 16 - 18 BauNVO Z.B.: 1 Vollgeschoß
I+IUG	1 Vollgeschoß u. 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß
II+IUG	2 Vollgeschosse u. 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß
II+IDG	2 Vollgeschosse u. 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
0,4	Grundflächenzahl §§ 16, 17 u. 19 BauNVO
12m <sup>2</sup>	Grundfläche einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
	Geschoßflächenzahl §§ 16, 17 u. 20 BauNVO
o	Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
b	besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d.h. offene Bauweise mit mindestens 1,0 m Abstand der Gartenhäuser von der östlichen Grundstücksgrenze
	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
	Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie
	Fahrbahn
	Gehweg
	} Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG (Unterteilung der Verkehrs- flächen nicht verbindlich)



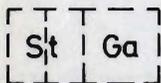
Private Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG



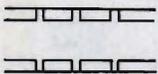
Vorhandene Bäume



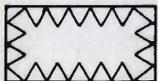
Erhaltung von Bäumen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG



Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG u. § 12 BauNVO



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG



Sichtfeld (freizuhaltende Fläche)  
Sichthindernisse oberhalb 0,7 m über Fahrbahn unzulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG



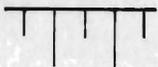
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen



Zu beseitigendes Gebäude



Böschungsbereich



Bezeichnung von Grundstücken



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BBauG

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Größe der Grundfläche	Bauweise	
Dachform, Dachneigung		

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26. 4. 1983 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluß ist gemäß § 2 BBauG am 27. 5. 1983 ortsüblich durch "Blausteiner Nachrichten" bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 27. 5. 1983 gemäß § 2a BBauG ortsüblich durch "Blausteiner Nachrichten" bekanntgemacht.  
Die Beteiligung der Bürger fand am 30. 5. 1983 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 28. 11. 1983 bis 29. 12. 1983 öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung ist am 17. 11. 1983 ortsüblich durch "Blausteiner Nachrichten" bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 20. 11. 1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 16. 1. 1985 Nr. 51. 1/24. 41 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Die Gemeinde Blaustein hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 1. 2. 1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch "Blausteiner Nachrichten" bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Blaustein, den 1. 2. 1985



gez. Epple  
Bürgermeister