

BEBAUUNGSPLAN ,ERWIN-ROMMEL-STEIGE/ OBERE HILDENBRAND- STR.'



Genehmigt
UlM, den 18. Jan. 1985
Landratsamt

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF:
planungsgruppe ulm
dr.mühlich dr.mühlich schäfer
heimstraße 19 7800 ulm
tel. 0731/64430

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

AUFGESTELLT:
GEMEINDE BLAUSTEIN
DEN 18. JAN. 1985
EPPLER, BÜRGERMEISTER

VERMESSUNGSBÜRO
REBIEN-SCHNEIDER
FRAUENGRABEN 28, 7800 ULM
TEL. 0731/64864

GEÄNDERT: 31. JULI 1984

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26.11.1983... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 2 BBAuG am 27.12.1983... ortsbüchlich durch ... bekanntgemacht worden.

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 11.1.1984 ortsbüchlich durch ... bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.11.1984... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 18.1.1985, Nr. 54/BauV, gemäß § 11 BBAuG genehmigt.

Die Gemeinde Blaustein hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 1.2.1985 gemäß § 12 BBAuG ortsbüchlich durch ... bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Blaustein, den 1.2.1985...



G. Eppler
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ENTSPRECHEND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- SO GARTENHAUS** Sondergebiet -Gartenhausgebiet- § 10 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse §§ 16 - 18 BauNVO
z.B.: 1 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Untergesch. (Z)
- I+IUG** 1 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Untergesch. (Z)
- II+IUG** 2 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Untergesch. (Z)
- II+IDG** 2 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. (Z)
- 04** Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
- 12m²** Grundfläche einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- (05)** Geschosflächenzahl (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO)
- o** Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG u. § 22 BauNVO
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
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
- ▨** Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG
- Vorhandene Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG
- St | Ga** 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 (freizuhalten 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	Geschosflächenzahl	
Größe der Grundfläche	Bauweise	
Dachform, Dachneigung		

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. § 9 Abs. 1 - 15 BauNVO):** Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG u. § 9 Abs. 1 - 15 BauNVO):**
 - 1.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 - 18 BauNVO):** entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung. Dabei bedeutet:
I+IUG: 1 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Untergesch.,
II+IUG: 2 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Untergesch.,
II+IDG: 2 Vollgesch. u. 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch.
 - 1.1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO):** entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung.
 - 1.1.2.3 Geschosflächenzahl (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 Eintragsungen 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 Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) ist im Benehmen mit der Baubehörde festzulegen.
 - 1.1.8 Sichtfelder (freizuhalten 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 Eintragsungen 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. § 9 Abs. 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. § 9 Abs. 1 - 15 BauNVO):**
 - 1.2.3.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 - 18 BauNVO):** entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung. Dabei bedeutet:
I: 1 Vollgesch.
 - 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 Hochendhäusern - Kleinbautenerlaß - v. 21.11.1978 Nr. V 4200/119 darf das Volumen der Gartenhäuser einschließlich eventueller Überdachungen 25 m³ 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 Grundstücksgrenze.

- 1.2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG):** Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend den Eintragsungen in der Planzeichnung 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° - 55° oder 25° - 35° (siehe Nutzungsschablone)
Dachaufbauten: Dachgauben und Zwergegiebel sind zulässig; übereinanderliegende Dachgauben 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. 10 Blechdeckung vorgeschrieben.
Dachraumbelichtung: liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind zulässig.
 - 2.1.1.2 Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind als Lochfassaden in Putz, Holz, Fachwerk oder Kombination Putz-Holz-Fachwerk auszubilden.
Für untergeordnete Bauteile ist Beton zulässig.
Nicht zulässig sind Materialien, die andere vertuschen sowie Glasbausteine.
 - 2.1.1.3 Gestaltung der Garagen und der Nebenanlagen soweit es sich um Anbauten und freistehende Schuppen handelt:** entsprechend der Dach- und Fassadengestaltung der Wohngebäude.
 - 2.1.2 Gebäudehöhe (gemessen von der Oberseite des Erdgeschosfußbodens 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 aneinandergereihten Garagen sind Dachhöhe und Dachneigung 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 Geländeveränderungen 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 holzverschaltete 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° - 55°, 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 Laubbüchsern 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 Laubbüchsern, Holzstämme, jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, bis zu einer Höhe von 1,0 m,
Zäune aus Maschendraht, jedoch nicht engmaschig oder plastikummantelt, bis zu einer Höhe von 1,0 m.
Stocheidraht ist nicht zulässig.
- 2.2.5.2** Betonpfosten sowie Fundamentierungen und Umfassungen aus Beton sind nicht zulässig.
- 2.2.6** Wohnwagen, Bauwagen, Kraftfahrzeuge, Pferchkarren o.ä. dürfen nicht abgestellt bzw. als Gartenhäuser benutzt werden.

