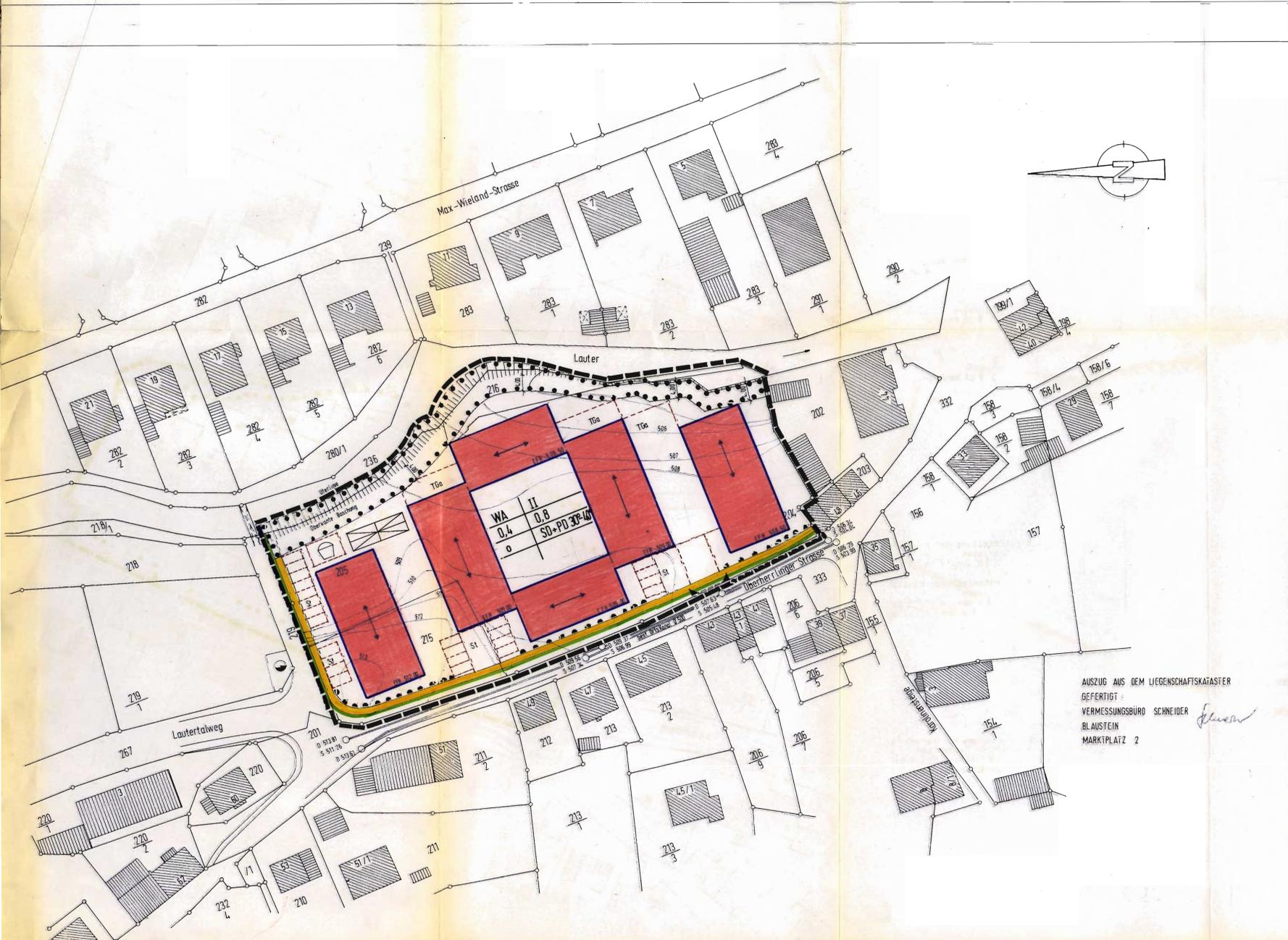


Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone:	0,4	Grundflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Stellung der baulichen Anlagen Finstrichungen	EFH 508.50	festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) in m über NN
Baugebiet	Z=Zahl der Vollgeschoße		Geschoßflächenzahl			Gehweg	506	Höhenlinie mit Geländehöhe über NN
GRZ=Grundflächenzahl	GFZ=Geschoßflächenzahl	0,8				Fahrbahn		
Bauweise	Dachform, Dachneigung	0	offene Bauweise			Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		bestehende Böschungen
	Allgemeines Wohngebiet	SD+PD 30-40	Sattel-, Pultdach mit Neigungsangabe			Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung		Elektrizität Trafostation
II	Zahl der Vollgeschoße - als Höchstgrenze					Stellplätze		
						Tiefgaragen		
						altlastverdächtige Fläche § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB		



Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977/19.12.1986)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan: WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 BauNVO zulässig
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Siehe Einschriebe im Plan
b) Garagenschöbe sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße nicht anzurechnen. (§ 21a (1) BauNVO)
c) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschoßen. (§ 21a (4) BauNVO)
d) Die zulässige Geschoßfläche kann bis max. 25% der Fläche notwendiger Stellplätze die unter der Geländeoberfläche liegen erhöht werden. (§ 21a (5) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 7,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, betragen.
- Bei unsymmetrischer Dachform, z.B. infolge von Gebäuderücksprängen, abgeschleppten Dächern etc. darf die Traufhöhe auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m der betreffenden Gebäudeseite überschritten werden.
 - Zahl der Vollgeschoße (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan: Die Zahl der Vollgeschoße wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan: Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:
- Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen, sofern sie die baugrenzen überschreiten:
Treppen, Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassen, Veranden, Wintergärten und Pergolen.
- Ferner sind als Ausnahme folgende Überschreitungen zulässig:
Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Breite von 5,00 m, sofern die jeweils geltenden baordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinträchtigt werden.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Zeichnungen im Plan.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt; die Höhenangaben beziehen sich auf die EG-Fußbodenhöhe - EFH - und sind in Meter (m) über NN angegeben.

Zusammen mit den Baugesuchsunterlagen sind Schritte vorzulegen, welche den bestehenden und geplanten Geländeverlauf zeigen.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude kann in Übereinstimmung mit dem Bauamt an Ort und Stelle bis max. 1,00 m nach oben oder unten geändert werden.
 - Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Zeichnungen und Einschriebe im Plan:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den mit TGA gekennzeichneten Flächen nur Tiefgaragen zulässig (keine oberirdischen Garagen) welche auf Grund topographischer Gegebenheiten teilweise über das Gelände herausragen dürfen. Das Maß herausragender Bauteile darf an der höchsten Stelle max. 1,50 m über Gelände betragen. Decken und Flachdächer der herausragenden Bauteile sind zu bepflanzen, senkrechte Bauteile zu begrünen. (Rankgerüste, Vorpflanzungen o. ä.)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Zeichnungen im Plan: - gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege und Fußwege im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Zeichnungen im Plan: Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Zeichnungen im Plan
- Baordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 mit Änderungen durch Gestztv vom 01.04.1985)
 - Dachform, Dachneigung (§ 73 (1) LBO)

- Satteldächer von 30 - 40 Grad Neigung gem. Einschriebe im Plan
- Finstrichung gem. Zeichnung im Plan.
- Bei entsprechender Gestaltung sind innerhalb eines Gebäudes auch Pultdächer auf einzelnen Gebäudeteilen zulässig.
- Die Traufhöhe darf max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge betragen. Die Dachneigung muß gleich wie die übrigen Gebäude sein.
- Sämtl. Gebäude sind in einheitlicher Dachneigung auszuführen.
 - Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

- Auffällige Struktur- und Farbgebung ist zu vermeiden.
- Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zulässig. deren Länge darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
 - Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig.
Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.
 - Niederspannungsleitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphengesetz nicht zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die im Plan dargestellten 24 Stellplätze sind zwingend herzustellen. Für jede Wohnung ist mindestens ein Tiefgaragenplatz herzustellen. Insgesamt sind für jede Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
 - Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,8 m Gesamthöhe zugelassen, dabei sind Mauern bis 0,5 m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
Einfriedigungen entlang der Lauter dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,00 m zu der Böschungsoberkante des Lauterufers errichtet werden.
 - Ordnungswidrigkeiten (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den baordnungsrechtlichen Festsetzungen nach 73 LBO zuwiderhandelt.
- Hinweise
- Planunterlage M 1:500

Planunterlage M 1:500 des Vermessungsbüros Schneider, Blaustein, auf der Grundlage von Flurkarten 1:500 des Staatlichen Vermessungsamtes Ulm. Stand: Februar 1988
- Gelände- und Straßenhöhen

Aufnahme der Gelände- und Straßenhöhen durch das Vermessungsbüro Schneider, Blaustein. Stand: März 1988
- Höhensystem

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System".
- Erschließungsplanung

Die Planung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Ortsbauamt Blaustein.

Alb-Donau-Kreis 1. Fertigung
Gemeinde Blaustein
Gemarkung Herrlingen

Bebauungsplan "Oberherrlingerstrasse"

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 09.05.1989
ortsübliche Bekanntmachung am 26.05.1989

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
ortsübliche Bekanntmachung (1 u. 2) am 11.07.1989
Auslegung vom 06.11.1989 bis 25.06.1990
2. 23.05.1990

Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) am 26.06.1990
ergänzender Satzungsbeschuß am 11.12.1990

Genehmigung (§ 11 BauGB) am

Anzeige (§ 12 BauGB) am 31.01.1991
Anzeigeverfahren am 21.01.1991

Inkrafttreten (§ 12 BauGB) am 03.05.1991
ortsübliche Bekanntmachung

Planbearbeiter:
NIKOLAUS KÖSLER FREIER ARCHITEKT
JUDENHOF 1, 7900 ULM, TEL. 0731/601831
BRÜHLSTR. 31, 7955 OCHSENHAUSEN, TEL. 07352/3004

Ulm, 06.10.1989
Architekt:

geändert, 10.05.1990
ergänzt, 02.12.1990
Architekt:

Aufgestellt:
Gemeinde Blaustein
Ausgefertigt:

Blaustein, 27.10.1989
Epple Bürgermeister

Blaustein, 27.6.1990
ergänzt
Epple Bürgermeister