

Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Blaustein  
Gemarkung Herrlingen

1. Fertigung

# Bebauungsplan "Oberherrlingerstrasse"

Aufstellungsbeschuß  
( § 2 Abs.1 BauGB)  
ortsübliche Bekanntmachung

am ..... 9.05.1989 ..  
am ..... 26.05.1989 ..

Öffentliche Auslegung  
( § 3 Abs.2 BauGB)

ortsübliche Bekanntmachung (1. u. 2.)  
1. Auslegung vom ... 6.11.1989 ...  
2. " " 23.05.1990

am ..... 1.) 27.10.1989 .. 2.) 18.05.1990  
bis ..... 6.12.1989 ..  
" ..... 25.06.1990

Satzungsbeschuß  
( § 10 BauGB)

am ..... 26.06.1990 ..

ergänzender Satzungsbeschuß

~ ..... 11.12.1990

Genehmigung  
( § 11 BauGB)

am ..... \_\_\_\_\_

Anzeige  
( § 11 BauGB)

am ..... 31.01.1991 ..

Ende des Anzeigeverfahrens

am ..... 21.02.1991 ..

Inkrafttreten  
( § 12 BauGB)

ortsübliche Bekanntmachung

am ..... 03.05.1991 ..

Inkrafttreten  
( § 12. BauGB)  
ortsübliche Bekanntmachung

am 03. 05. 1991

Planbearbeiter:

**NIKOLAUS KÖSLER FREIER ARCHITEKT**  
JUDENHOF 1, 7900 ULM, TEL. 0731/601831  
BRÜHLSTR. 31, 7955 OCHSENHAUSEN, TEL. 07352/3001

Ulm, 06.10.1989



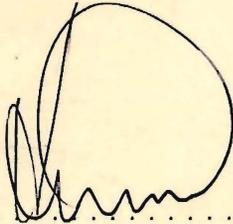
Architekt: .....



Anzeigeverfahren  
durchgeführt  
Ulm, den 27.2.91  
Landratsamt



geändert, 10.05.1990



ergänzt, 10.12.1990  
Architekt: .....

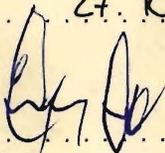
Aufgestellt:

**Gemeinde Blaustein**

Ausgefertigt:

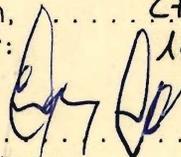
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein, 27.10.1989



Epple  
Bürgermeister

Blaustein, 27.6.1990  
ergänzt: 10.12.1990



Epple  
Bürgermeister

# Textteil

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 BauNVO zulässig
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
    - a) Siehe Einschriebe im Plan
    - b) Garagengeschoße 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)
  - 1.2.1 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 Gebäuderücksprüngen, abgeschleppten Dächern etc. darf die Traufhöhe auf max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50 m der betreffenden Gebäudeseite überschritten werden.
  - 1.2.2 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.
  - 1.3 Bauweise  
( § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:  
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2

1.4 Überbaubare Grundstücks-  
fläche  
( § 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 bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinträchtigt werden.

1.5 Stellung der baulichen  
Anlagen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.6 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 Schnitte 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.

1.7 Flächen für Garagen mit  
ihren Einfahrten  
( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen 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.)

- 1.8 Verkehrsflächen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan:  
- gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege  
und Fußwege im Sinne von § 127  
Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- 1.9 Anschluß von Grundstücken  
an die Verkehrsflächen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan:  
Entlang den Bereichen ohne Ein- und  
Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für  
Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- 1.10 Flächen mit Bindungen  
für die Erhaltung von  
Bäumen und Sträuchern  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Siehe Einzeichnungen im Plan
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
( §§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 28.11.1983 mit Änderungen durch Gesetz vom 01.04.1985)
- 2.1 Dachform, Dachneigung  
( § 73 (1) LBO)
- Satteldächer von 30 - 40 Grad  
Neigung gem. Einschriebe im Plan
  - Firstrichtung gem. Einzeichnung  
im Plan.
  - Bei entsprechender Gestaltung sind  
innerhalb eines Gebäudes auch  
Pultdächer auf einzelnen Gebäude-  
teilen zulässig.  
Die Trauflänge darf max. 1/3 der  
gesamten Gebäudelänge betragen.  
Die Dachneigung muß gleich wie  
die übrigen Gebäude sein.
  - Sämtl. Gebäude sind in einheit-  
licher Dachneigung auszuführen.
- 2.1.2 Dachgestaltung  
( § 73 (1) Nr. 1 LBO)
- Auffällige Struktur- und Farbge-  
bung ist zu vermeiden.
  - Dachaufbauten sind nur als Aus-  
nahme zulässig. Deren Länge darf  
höchstens 1/3 der Gebäudelänge  
betragen.
- 2.2 Antennen  
( § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Auf Gebäuden ist nur eine Antenne  
zulässig.  
Sofern der Anschluß an eine Gemein-  
schaftsantenne möglich ist, sind  
Außenantennen nicht zulässig.
- 2.3 Niederspannungsleitungen  
( § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Niederspannungsleitungen sind als  
Freileitungen vorbehaltlich der  
Regelung in § 1 Telegraphengesetz  
nicht zulässig.

- 2.4 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.
- 2.5 Einfriedungen  
( § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Einfriedungen 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. Einfriedungen entlang der Lauter dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,00 m zu der Böschungsoberkante des Lauterufers errichtet werden.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten  
( § 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO) Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach 73 LBO zuwiderhandelt.
3. Hinweise
- 3.1 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
- 3.2 Gelände- und Straßenhöhen Aufnahme der Gelände- und Straßenhöhen durch das Vermessungsbüro Schneider, Blaustein.  
Stand: März 1983
- 3.3 Höhensystem Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System".
- 3.4 Erschließungsplanung Die Planung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch das Ortsbauamt Blaustein.

# Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Z=Zahl der Vollgeschoße
GRZ=Grundflächenzahl	GFZ=Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

WA

Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse:  
- als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl

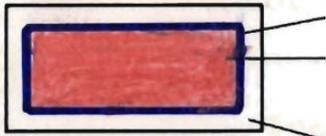
0

offene Bauweise

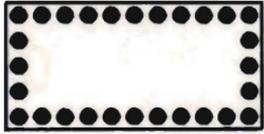
SD+PD 30-40° Sattel-, Pultdach  
mit Neigungsangabe



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



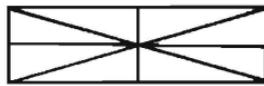
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung

St

Stellplätze

TGa

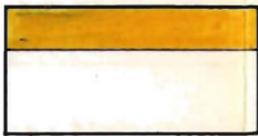
Tiefgaragen



altlastverdächtige Fläche  
§ 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB



Stellung der baulichen Anlagen  
Firstrichtungen



Gehweg  
Fahrbahn



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich



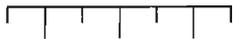
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

EFH 508.50

festgelegte Erdgeschoßfuß-  
bodenhöhe (EFH)  
in m über NN

506

Höhenlinie mit  
Geländehöhe über NN



bestehende Böschungen



Elektrizität  
Trafostation