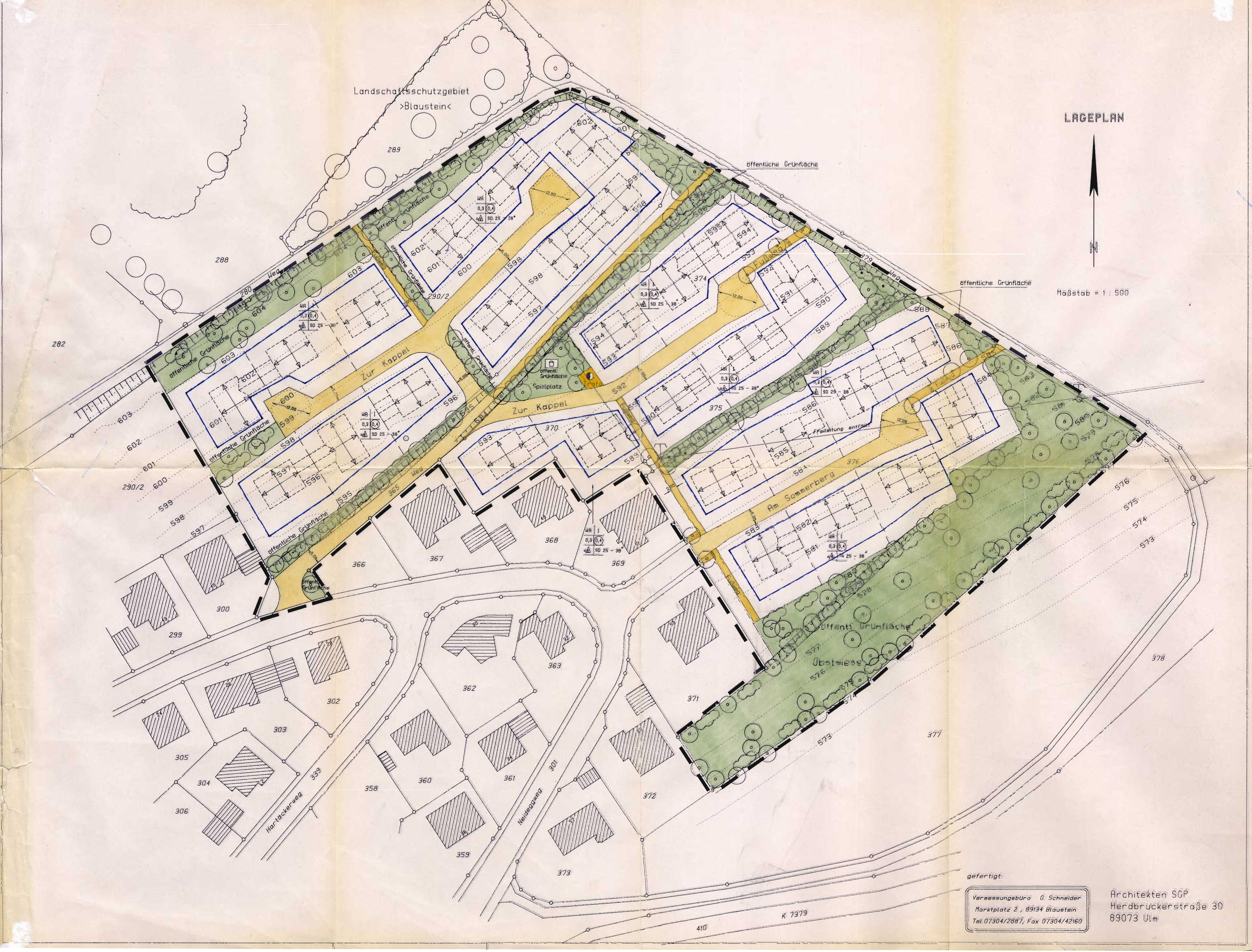

gefertigt:

Vermessungsbüro G. Schneider
Marktplatz 2 , 89134 Blaustein
Tel.07304/2887, Fax 07304/42160

Architekten SGP
Herdbruckerstraße 30
89073 Ulm

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Östlicher Ortsrand Dietingen"

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 u. 2 des BauGB in der Fassung v. 8.12.1986 u. BauNVO in der Fassung v. 23.2.1990)

1.1 Art der baulichen Nutzung
WA: Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Ausnahmen im Sinne v. §4 Abs.3 BauNVO sind gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Siehe Einschriebe im Plan
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschoßen , die keine Vollgeschoße sind , sind auf die Geschoßfläche anzurechnen.

1.3 Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen
Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan

1.5 Fußbodenhöhe
Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens darf, gemessen an der bergseitigen Hauswand, maximal 0,20 m über dem auf dieser Linie anstehenden natürlichen Gelände liegen.
Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Geländeschnitte einzureichen.

1.6 Garagen
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind ins Wohngebäude einzubeziehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO in der Fassung v. 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.2.1988)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachform u. Dachgestaltung
Es sind nur Satteldächer zulässig (DN 25-38°). Die Dachflächen müssen für jedes Gebäude den gleichen Neigungswinkel haben. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis braun zulässig. Dachbegrünung sowie Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.
Auf dem Dach errichtete Solaranlagen sind in der Neigung des Daches auszubilden.
Verglasungen zur Anlage von Wintergärten oder Ausbildungen zur transparenten Wärmedämmung sind großflächig und an bis zu zwei Außenwänden zulässig.

Auf talseitig erschlossenen Grundstücken sind nur Garagen mit Satteldächern oder begrünten Dächern zulässig.

Dachaufbauten
Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.7.94

2.1.2 Geräteschuppen und Gartenlauben
Geräteschuppen und Gartenlauben sind aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes herzustellen und müssen das gleiche Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude aufweisen

2.1.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf das Maß von 3,5 m nicht überschreiten.

2.2 Sonstige Gestaltungsanforderungen

2.2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind entweder in Form einheimischer Hecken und Sträucher oder als Maschendraht- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1.0 m zulässig.

2.2.2 Stellplätze und Garagenzufahrten
Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten, sowie Terrassen und Gartenwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dies gilt auch für Garagenzufahrten, die nur als Fahrspuren gestaltet werden .

2.3 Oberboden
Zur Gartengestaltung ist der anstehende Oberboden zu verwenden Im Zuge der baulichen Maßnahmen ist er zu sichern und bis zu seiner Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Die Mieten sind bis zur Wiederverwendung mit einer bodenverbessernden Saat zwischenzubegrünen

2.4 Aufschüttungen , Abgrabungen
Zur Beibehaltung des Geländecharakters sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Zwischen der Berg - und Talseite der einzelnen Grundstücke darf das neue Gelände max. um 1 m vom gewachsenen abweichen.
Abweichend davon darf auf der Talseite (Terrassenbereich) bis zu 1,50 m eingeschnitten werden, wenn im Bereich der Südfassade der Anschluß an das gewachsene Gelände wiederhergestellt wird.

3. Grundwasserschutz
Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone Zone II der Fassung Altental. Die Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) vom 11.02.1994 sind einzuhalten.
Bei der Baudurchführung sind in Einsatz kommende Baumaschinen insbesondere unter dem Aspekt des Grundwasserschutzes zu überwachen. Bei der Lagerung von Schmier- und Treibstoffen auf der Baustelle sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VAwS) einzuhalten.

Die Erhaltung einer bindigen Bodenschicht als Filter zum Karst ist beizubehalten.
Bei Durchstichen der Bodenschicht in Verbindung mit Bauwerksgründungen ist die Karstsohle mit bindigem Aushub oder einer Kieslage ca. 40 cm stark zu überdecken.

3.1 Grundwasserneubildung
Das anfallende unverschmutzte Regenwasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

~~Zur Nutzung des Regenwassers der Dachflächen z.B. als Gießwasser ist je Baugrundstück eine Zisterne anzulegen (siehe Begründung). Das Mindestvolumen der Zisterne muß 5 cbm betragen.~~

gestrichen: 26.7.95

4. Wasserversorgung
Die Versorgung des vorgesehenen Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20.06.80 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, daß die Brandbekämpfung mittels eines Löschfahrzeuges LF 16 mit einer Leistungsfähigkeit von 26,6 l/s bei einem Mindestdruck von 0,8 bar möglich sein muß.

5. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Feldraine
Die bestehenden Feldraine sind als typisches Landschaftselement zu erhalten. Zur Durchgrünung und zur wirksamen Gliederung des Baugebiets sind sie standortgerecht mit Gehölzen entsprechend der Liste "Raine" und nach Darstellung im Lageplan zu bepflanzen.

Zur Entwicklung spontaner Vegetation sind Abschnitte der Raine unbepflanzt zu lassen.

5.2 Feldgehölze zur Erhaltung
Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelgehölze und Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

5.3 Gehölzgruppen
Auf der Ostseite des Gebiets, im Übergang zur freien Landschaft, sind am Ende der auslaufenden Raine Gehölzgruppen hainartig entsprechend der Liste "Haine" anzupflanzen.

5.4 Feldgehölzriegel
Parallel der Fußwege sind durchgängige Feldgehölzstreifen anzupflanzen(s. Liste "Feldgehölzriegel").

5.5 Streuobst
Entsprechend der Darstellung im Lageplan sind im Süden, im Norden und vereinzelt entlang der Ostgrenze des Gebiets gruppenweise Obst - und Wildobstarten einzubringen.

Die gekennzeichneten Standorte sind mit lokalen, hochstämmigen Obstbaumsorten entsprechend der Liste "Streuobst" zu bepflanzen. Einzustreuen sind Wildobstarten wie Holzapfel, Holzbirne Vogelkirsche, Schlehe und Wildpflaume.

Die Flächen sind mit Trockenrasen anzusäen und zu Wildgrasfluren, mit maximal 2- maliger Mahd/Jahr, zu entwickeln.
Die extensive Wiesennutzung auf dem Flurstück 377 soll erhalten bleiben.

5.6 Gartengestaltung

5.6.1 Bepflanzung
Zur Einfügung des Baugebiets in die landschaftliche Situation sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze standortheimische Gehölze zu verwenden(siehe Liste "Gartenpflanzen").

Besonders standortuntypische Gehölze wie Edeltannen, Blaufichten, Zypressen, Lebensbaumarten sollen grundsätzlich innerhalb des Baugebiets nicht verwendet werden.

Grundsätzlich sind in den Gärten nur standortheimische Gehölze zu verwenden. Sie unterstreichen den Bezug zur umgebenden Landschaft, bilden für die heimische Fauna typische Lebensräume und sie entwickeln sich aufgrund der Bodenständigkeit am besten

Fassaden sollen insbesondere zu den Wetterseiten hin durch Kletterpflanzen begrünt werden. Dazu geeignete Pflanzen sind der Liste "Kletterer" zu entnehmen.

5.6.2 Kompostierung
Grün - und Baumschnittgut ist der Weiterverwendung durch Kompostierung zuzuführen.
Die Eigenkompostierung auf den Privatgrundstücken ist ausdrücklich zugelassen.

5.6.3 Freiflächenplan
Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muß:

-der Höhenverlauf des Geländes unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke, Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
-Befestigte Flächen nach Art der Befestigung(Material).
-Grünflächen mit Angaben zur Baum - und Strauchbepflanzung.

5.7 Erhaltung und Pflege der Pflanzungen
Sämtliche Bepflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

5.8 Pflanzliste

zu 5.1 Raine

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Esche	(Fraxinus excelsiore)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus), initiierend einstreuen
Holunder	(Sambucus nigra)
Mehlbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Schneeball	(Viburnus opulus)

zu 5.3 Haine

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Walnuss	(Juglans regia)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

zu 5.4 Gehölzriegel

Feldahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Holzapfel	((Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Kirschpflaume	(Prunus cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Schlehenpflaume	(Prunus insititia)
Schneeball	(Viburnum opulus)

zu 5.5 Streuobst

Apfelsorten:
Klarapfel, Später Transparent, Hauxapfel, Brellacher

Birnensorten:
Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorten:
Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge

eingestreut Holzapfel, Sauerkirsche, Schlehe, Kirschpflaume

zu 5.6.1
a. Gartenbepflanzung

alle zuvor aufgelisteten Arten

b. Kletterpflanzen
- ohne Kletterhilfe
Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Jungfernrebe
- mit Kletterhilfe
Pfeifenwinde, Clematis in Arten, Geißblatt in Arten, Kletterrosen und Spalierobst.

6. Hinweis
Sollten sich im Zuge der Erdbauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist dies dem Landesdenkmalamt umgehend mitzuteilen. Ferner ist die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. (§ 20 DschG)

7. Aufhebung von Vorschriften
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen.

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

Genehmigt mit Ausnahme Ziff 3.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen
Ulm, den 1.6.1995
Landratsamt
[signature]

ZEICHENERKLÄRUNG

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Trafostation
- Fahrbahn
- Gehweg/Fußweg
- öffentliche Grünfläche
- öffentl. Grünfläche -Kinderspielplatz-
- I — Zahl der Vollgeschoße
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschoßflächenzahl
- o/E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- gepl. Gebäude, Lage nicht verbindlich
- SD 25° - 38° — Satteldach , Dachneigung 25° - 38°
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- zulässige Firstrichtungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Sträuchern

Gemeinde Blaustein

Ortsteil Dietingen

BEBAUUNGSPLAN

"Östlicher Ortsrand Dietingen"

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	§ 2 Abs. 1 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am 22.02.1994 am 15.04.1994
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB ortsübliche Bekanntmachung Auslegung vom 26.7.1993	am 25.11.1994 bis 05.01.1995
Satzungsbeschluß	§ 10 BauGB	am 24.02.1995
Genehmigung	§ 11 BauGB	am 1.6.1995
~~Anzeige~~	~~§ 11 BauGB~~ Ende des Anzeigeverfahrens	am am
Inkrafttreten	§ 12 BauGB ortsübliche Bekanntmachung	am 24.11.1995
Planbearbeitung	Vermessungsbüro Schneider Marktplatz 2, 89134 Blaustein Tel. 07304/2887 Fax 07304/42160	gef. 15.11.1994 erg. 24.01.1995
und	Architekten SPG Herdbruckerstrasse 30 89073 Ulm	

Aufgestellt
Gemeinde Blaustein

Blaustein, den 24.02.1995
[signature]
Häberle
Bürgermeister

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

Blaustein, den 25.02.1995
[signature]
Häberle
Bürgermeister

GEMEINDE BLAUSTEIN -18- ALB-DONAU-KREIS

INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG EINGETRAGENE BERATENDE INGENIEURE B-W 1432