

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 Erde 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 <i>Plumer</i>
und	Architekten SPG Herdbruckerstrasse 30 89073 Ulm	



Aufgestellt
Gemeinde Blaustein

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 Ver-
fahrensvorschriften beachtet wurden.

Blaustein, den 24.02.1995

Blaustein, den 25.02.1995

Häberle
Bürgermeister

G. Häberle

Häberle
Bürgermeister

G. Häberle

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 Erdgeschoßfußbodens 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 Dachdeckungs-
material 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 wasser-
gefährdenden 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 Bauwerks-
gründungen 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: 28.7.95



4. Wasserversorgung
Die Versorgung des vorgesehenen Baugebietes mit Trink-, Brauch- und
Feuertöschwasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Be-
dingungen 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 Lösch-
fahrzeuges 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 artgleich 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	(Viburnum opulus)

zu 5.3 Haine

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
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)
Kirschoflaume	(Prunus cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Schlehenpflaume	(Prunus insititia)
Schneeball	(Viburnum opulus)

zu 5.5 Streuobst

Apfelsorten:
Klarapfel, Später Transparent, Hauxapfel, Brellacher

Bimensorten:
Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorten:
Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge

eingestreut Holzapfel, Sauerkirsche, Schlehe, Kirschkpflaume

zu 5.6.1

a: Gartenbepflanzung

alle zuvor aufgelisteten Arten

b: Kletterpflanzen

- ohne Kletterhilfe
Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Jungferrebe
- 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.

Genehmigt

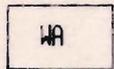
Ulm, den 1.6.1995
Landratsamt

Aueger

mit Ausnahme Ziff 3.1 Abs. 2
der textlichen Festsetzungen



ZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet



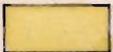
Baugrenze



Trafostation



Fahrbahn



Gehweg/Fußweg



öffentliche Grünfläche



öffentl. Grünfläche -Kinderspielplatz-

1

Zahl der Vollgeschosse

0,3

Grundflächenzahl

0,4

Geschoßflächenzahl



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



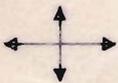
gepl. Gebäude, Lage nicht verbindlich

SD 25° - 38°

Satteldach, Dachneigung 25° - 38°



Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans



zulässige Firstrichtungen



Anpflanzung von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Erhaltung von Sträuchern