



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage

**Beratungsgremium:** Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

**Sitzung am** 05.06.2018

**Vorlagen Nr.** 3/2018  öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplanentwurf „Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße“,  
Gemarkung Klingenstein  
Neubebauung am Leubeweg und an der Ulmer Straße – Vorstellung der  
Planung

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	11.10.2016	Zustimmung zur Aufstellung eines B-Plans
GR	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss
EKA	31.03.2017	Vorstellung städtebaulicher Entwurf
ATU	07.11.2017	Vorberatung Doppelhäuser
EKA	21.11.2017	Bebauung an der Ulmer Straße

## II. Sachvortrag

Im Rahmen der Beratung über eine weitere Bebauung nördlich entlang des Leubewegs wurde angeregt, gleichfalls eine mögliche Bebauung im unteren Bereich an der Ulmer Straße / B 28 zu untersuchen und die Grundstücke in einen Bebauungsplan einzubinden. Auf dem Areal östlich des Gebäudes Ulmer Straße 59 (Kebabimbiss) wurde bereits im Jahr 2016 eine Bauvoranfrage zu Errichtung eines Doppelhauses mit Wohnungen und Büros vorgelegt. Daraufhin fanden weitere Planungsgespräche mit dem Architekten und den Bauinteressenten statt, um ein optimales Einfügen eines solchen Gebäudes in den Hangbereich zu erreichen.

Nach weiterer Abstimmung mit dem Bauamt Blaustein konnte eine 4-geschossige Bebauung in Flachdachbauweise mit Parkierung im EG, gewerbliche Nutzung im EG + 1. OG und weiterer Wohnnutzung im 2. – 4. OG mit Staffelgeschoß (s. Anlage) aufgezeigt werden.

Für das weitere Areal östlich entlang der Ulmer Straße gibt es zwischenzeitlich mehrere konkrete Anfragen von verschiedenen Bauträgern zur Errichtung von Wohnungen in 4-5-geschossiger Bauweise mit Parkierung im Erdgeschoss. In Abstimmung mit dem Bauamt Blaustein wurden hierzu bereits mehrere städtebauliche Entwürfe von Bauträgern dem Bauamt vorgelegt (siehe Anlage). Es besteht die Möglichkeit sozialen Wohnungsbau zu integrieren.

Für die Errichtung von Doppelhäusern entlang des Leubewegs (Beschluss ATU vom 07.11.2017) wurde das Vorhaben in Abstimmung mit dem Bauamt Blaustein optimiert und ausgearbeitet. Das Baugesuch wurde im Februar 2018 förmlich eingereicht.

Nachdem ein Teilbereich entlang des Leubewegs noch als sog. Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen ist und insgesamt Planungssicherheit für die Wohnbebauung entlang des Leubewegs und an der Ulmer Straße geschaffen werden soll, wird vorgeschlagen das gesamte Areal zu überplanen unter Ausweisung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Der Bereich entlang des Leubewegs wurde vorhabenbezogen entsprechend dem vorliegenden Baugesuch ausgewiesen (Baufeld 2) (Baugrenzen, 2 Vollgeschosse mit Sockelgeschoss, Gebäudehöhe 9,50 m).

Der Bereich westlich bei den Hochhäusern (max. 4-geschossig + Sockelgeschoss) (Baufeld 1)

Entlang der B 28 Ulmer Straße 2 Baufelder mit unterschiedlichen Gebäudehöhen 12,00 – 14,50 m) unter Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) und eine Baulinie entlang der B 28.

Von einem Erhalt des dazwischenliegenden restlichen Baumbestandes ist bei einer weiteren Bebauung nach forstwirtschaftlicher Ansicht abzuraten, da ein späterer Unterhalt aufwendig ist und der Baumbestand bereits überaltert ist. Eine Neuaufforstung wird empfohlen bzw. der Baumbestand wächst wieder nach.

Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits am 11.10.2016 im Gemeinderat gefasst, jedoch ohne den Bereich entlang der Ulmer Straße.

Es ist beabsichtigt den Bebauungsplanentwurf mit dem erweiterten Geltungsbereich und den entsprechenden Festsetzungen in der GR-Sitzung am 12.06.2018 zu beschließen und die Planung anschließend öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung, Textteil und Örtliche Bauvorschriften ist als Anlage beigefügt.

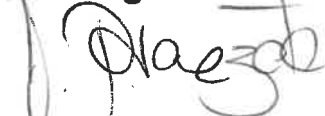
### **Beschlussantrag**

Zustimmung zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfs „Nördlich des Leubewegs / Ulmer Straße“



Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung

### **Beteiligte Ämter:**



Sandra Pianezzola  
Amtsleiter  
Bauamt



Josef Engel  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

### **Anlagen:**

Lageplan Bebauungsplan  
Textteil  
örtliche Bauvorschriften  
Begründung  
Ansichten Bauvorhaben Leubeweg  
Städtebauliche Entwürfe Ulmer Straße

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMER STRASSE“

Entwurf: 12.06.2018  
Stand: 05.06.2018

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

### 1. Erfordernis zur Planaufstellung

#### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

##### 1.1.1 Bereich entlang des Leubewegs:

Das evangelische Gemeindehaus am Leubeweg (Gebäude 85) wurde von der Kirchengemeinde veräußert und wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Die private Wohnnutzung des östlichen Grundstücksteils sowie eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung auf dem westlichen Grundstücksteil widersprechen dieser Festsetzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Aufgrund eines Antrags aus dem Ehrenstein-/ Klingenstein-Ausschuss wurde das Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM beauftragt zu untersuchen, in wie weit die angrenzende nördlich des Leubewegs bestehenden Baulücken und die Baulücken entlang der Ulmer Straße

(B 28) im Sinne einer Nachverdichtung gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches geeignet sind.

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass entlang des Leubewegs in dem weniger stark geneigten westlichen Bereich eine Bebauung möglich ist. Aufgrund der starken Hanglage ist jedoch für eine Gründung der Gebäude eine 2-geschossige Untergeschossbebauung notwendig. Aus wirtschaftlichen Überlegungen bietet es sich deshalb an, an dieser Stelle die östlich angrenzende Geschößbebauung fortzusetzen. In den Untergeschossen können dann die Tiefgarage und die erforderlichen Nebenräume untergebracht werden.

Die Studie zeigt einen gegliederten 3- bis 4-geschossige Baukörper in dem westlichen Teil des Leubewegs. Der vorhandene Spielplatz wird dabei mit in Anspruch genommen.

Auch aus städtebaulicher Sicht integriert sich das neue Bauvolumen an dieser Stelle – östlich eines 6-geschossigen Mehrfamilienhauses und nordöstlich der katholischen Kirche - in die vorhandene Bebauung, eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung liegt nicht vor.

Eine weitere Bebauung entlang des Leubewegs gestaltet sich aus topographischen Gründen schwierig, soll aber für die Zukunft als weitere Nachverdichtungsmaßnahme nicht ausgeschlossen bzw. im östlichen Teilbereich ermöglicht werden.

Deshalb soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf dem westlichen und östlichen Teil der bisherigen Grünfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Grünfläche zwischen den beiden Wohnbauflächen bleibt als solche erhalten.

### 1.1.2 Bereich entlang der Ulmer Straße:

Die Untersuchungen entlang der Ulmer Straße haben ergeben, dass auch hier durchaus eine Bebauung sowohl für Gewerbe als auch für eine Wohnnutzung möglich ist. Städtebaulich kann die bestehende Baulücke geschlossen werden und eine neue Raumkante zur Ulmer Straße geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28 wurde ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp sieht auch keine zwingende Gleichwertigkeit der Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe vor. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.

Zur Umsetzung der Planung wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung erforderlich.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Ulmer Straße zwischen der vorhandenen, westlich und östlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen erfasst. Die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebende Chance, diese Flächen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung zu überplanen, soll zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden durch die Ulmer Straße und im Süden durch den Leubeweg begrenzt. Im Westen bilden die östliche Grenze die Flst. 122/9 und 120/31, im Nordwesten die Flst. 120/4, 122/2, 122/3, 122/4, 122/11, 122/6, 122/7 und 122/9.

Die östliche Begrenzung bildet die westliche Grenze der Flst. 115/4, 115/5, 115/7 und 120/78.

Folgende Flurstücke werden überplant: 117/15, 117/16, 120/5; 122/8 und Teile von Flst. 116 und 120/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,44 ha.

### **2.2 Topographie**

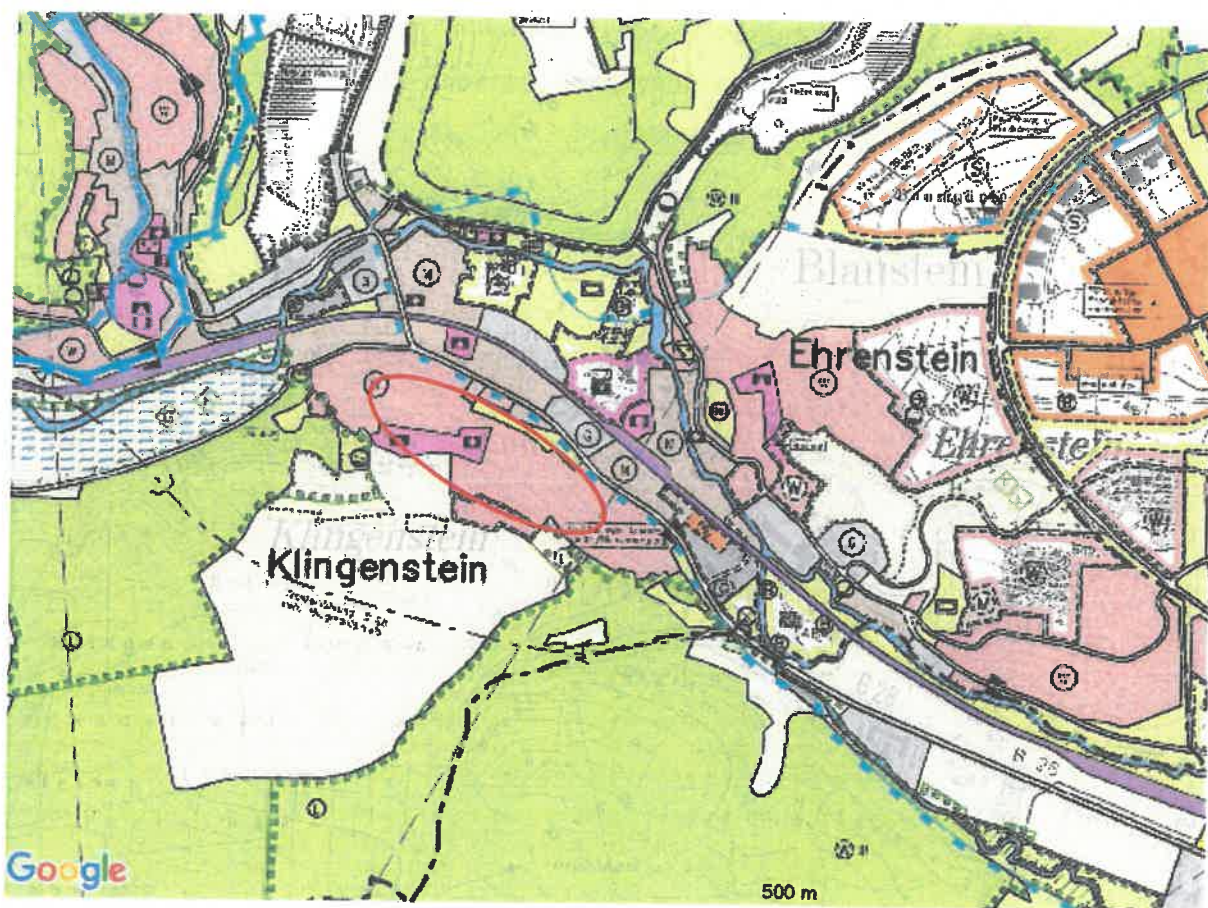
Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang bzw. Nordosthang und fällt von Süden bzw. Südwesten (NN 522,50 bzw. 520,50 m) nach Norden bzw. Nordosten (NN 513,00 bzw. 497,50 m) ab.



### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich zum Teil aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Der Großteil ist als innerörtliche Grünfläche ausgewiesen. Gemäß § 13a Baugesetzbuch ist kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan erforderlich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im sogenannten Radierverfahren wird notwendig.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:





#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im westlichen Teil des Plangebietes entlang des Leubewegs befinden sich ein kleiner Spielplatz und ein öffentlicher Fußweg. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt das ehemalige Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde mit einigen Stellplätzen.

Das restliche Plangebiet ist als innerstädtische Grünfläche mit einem waldähnlichen ca. 50-70 Jahre alten Baumbestand bewachsen. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Waldfläche gemäß § 2 Waldgesetz.

In der Schneise zwischen den Flurstücken 117/15 und 120/5 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitung als Zuleitung zum Hochbehälter Klingenstein des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb.

Luftbild des Plangebietes:

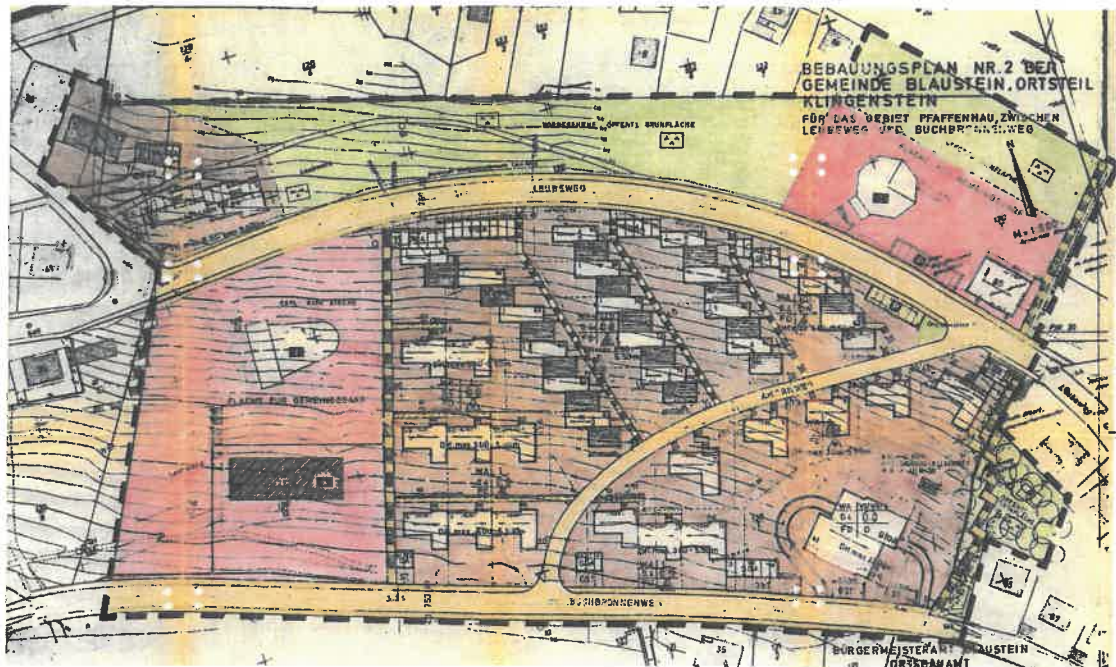


## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 5.1 Planungsrecht

Fast das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971. Das am nordöstlichen Plangebietsrand liegenden Flurstück 120/5 befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

**Ausschnitt Bebauungsplan Leubeweg/Buchbronnenweg:**



### 5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind zum größten Teil im Besitz der Stadt Blaustein. Die Flurstücke 117/15 und 117/16 befinden sich in Privateigentum.

### 5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

### 5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

### 5.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt. Der Bewuchs auf der bestehenden Baulücke ist nach Aussage der Forstbehörde nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen.

## **6. Erschließung und Versorgung**

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über den Leubeweg bzw. die Ulmer Straße erschlossen werden:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend der ausgebauten Ortskanalisation im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und das Hof- und Dachflächenwasser wird gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal im Leubeweg bzw. der Ulmer Straße eingeleitet. Kellergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden. Eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederwassers ist aufgrund der extremen Hangneigung nicht möglich.

Die Versorgung des gesamten Plangebiets mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom.

## **7. Begründung der Plankonzeption**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Wohnbauflächen sind den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst. Das Abweichen von der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge ermöglicht eine bedarfsgerechte Gebäudegröße für den Geschößwohnungsbau.

Für das östliche Teilgebiet entlang des Leubewegs wird keine abweichende Bauweise zugelassen, um der vorhandenen Bebauungsdichte auf der südlichen Straßenseite zu entsprechen.

Mit der Möglichkeit für die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Sinne von § 6 a BauNVO seit der Novelierung der BauNVO im Mai 2017 können die städtebaulichen Belange und Konflikte an dieser Stelle vollständig erfasst werden. Dies sind im Einzelnen:

- die vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28.
- keine gleichgewichtete Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.
- Möglichkeit in einem „Mischgebiet“ eine horizontale Gliederung der Nutzungen vorzuschreiben.
- deutlich höhere Baudichte möglich.

## 7.2 Maximale Höhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde wie folgt festgesetzt:

Entlang des Leubeweges im Baufeldes 1 können Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoß oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe entstehen.. Auf dem Baufeld 2 sind zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss erlaubt.

Damit soll städtebaulich eine Höhenstaffelung von der bestehenden Bebauung Leubeweg 45 - 47 mit bis zu 6 Vollgeschossen zu der bestehenden Bebauung Leubeweg 85 mit einem Vollgeschoss erfolgen. Zudem entsprechen die 2 Vollgeschosse im Baufeld Baufeld 2 ungefähr der benachbarten Bebauung südlich des Leubeweges.

An der Ulmer Straße sind straßenseitig oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ein Sockelgeschoss und 4 Vollgeschosse – ohne Dachgeschoss zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite sind ein Sockelgeschoss und 3 Vollgeschosse – ohne Dachgeschoss zulässig, wobei das erste Vollgeschoss über dem Sockelgeschoss auf der Südseite komplett erdverfüllt werden muss. Dadurch soll einer unverträglichen Abgrabung mit möglichen Problemen bei der Standfestigkeit des Hanges entgegen gewirkt werden.

Die Gebäudehöhen und Baufenster wurden für eine maximale Bebauung im Sinne eines Urbanen Gebietes festgesetzt. Unabhängig davon sind die jeweiligen landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen einzuhalten, sodass die einzelnen Baufenster ggf. entwurfsabhängig nicht maximal bebaut werden können.

## 7.3 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Aufgrund des heute schon bestehenden hohen Parkdrucks entlang des Leubewegs kann hier kein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot bereit gestellt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung in den Baufeldern 1+2, wird als notwendig angesehen. In den Bereichen in den Tiefgaragenstellplätze vorgeschrieben wurden gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß der LBO.

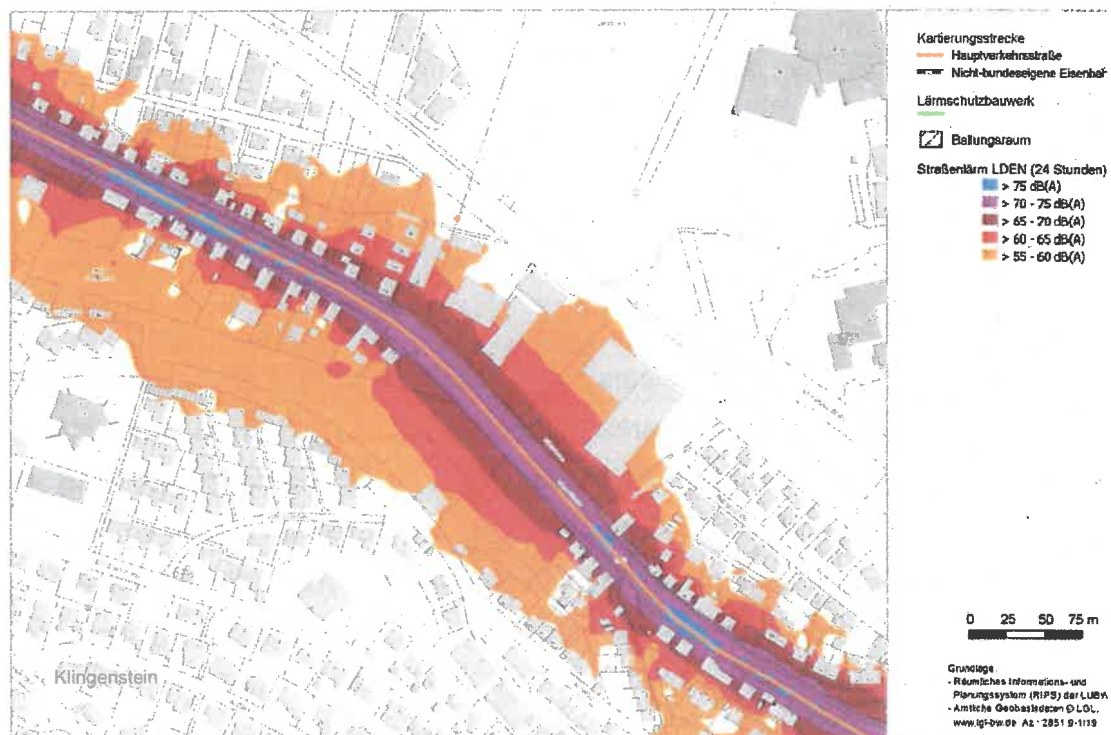


## 7.4 Lärmschutzvorkehrungen

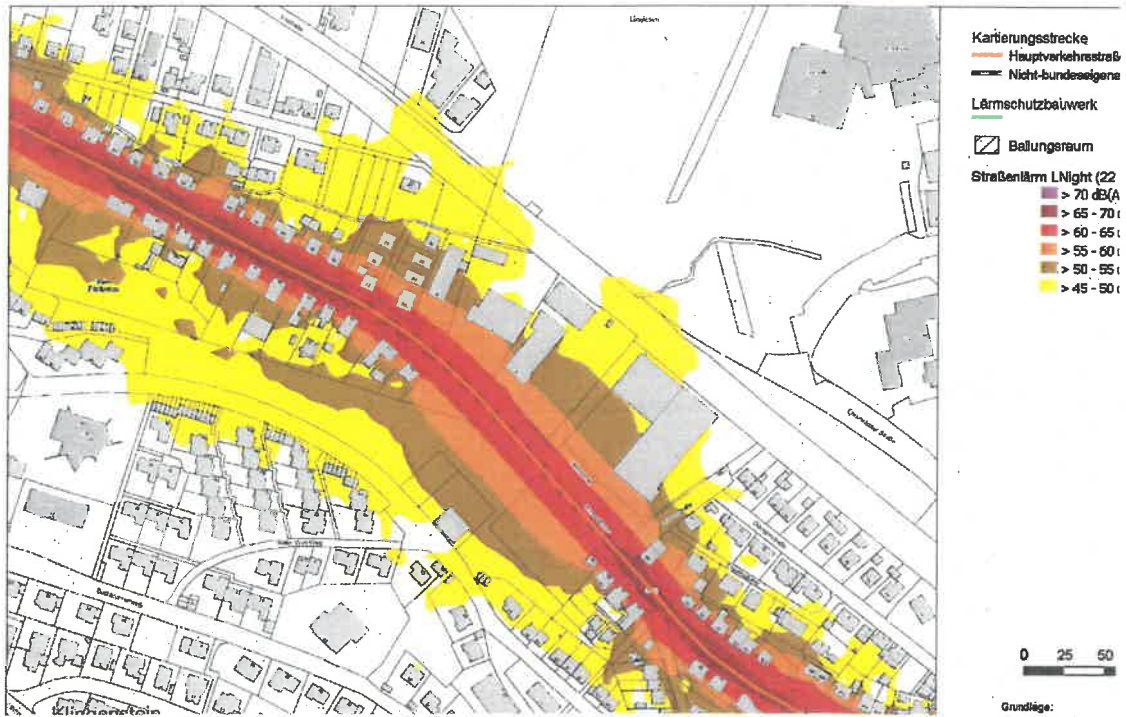
Das Plangebiet wird von der B 28 tangiert. Die Bundesstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 13.000 Kfz/24 h belastet. Die tangierte Wohnbebauung befindet sich im Emissionsbereich der Bundesstraße. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation wurde nicht durchgeführt. Es wurden die Daten aus der Umgebungslärmkartierung 2012 der Landesanstalt für Umwelt BW zur Beurteilung herangezogen. Daraus ist ersichtlich dass Überschreitungen vorliegen, insbesondere im Nachtbereich.

Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] werden i. d. R. mit üblichen Bauteilen erreicht. Da die Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, ist jedoch der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden zur Sicherstellung angemessener Innenraumpegel vorzusehen. Im Einzelfall kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die schutzbedürftigen Räume bzw. Fensteröffnungen sich auf der abgewandten Seite zur Bundesstraße (Südseite) befinden.

### Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2012 24h



## Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2012 nachts 22-6 Uhr



## **8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung**

### **8.1 Ausgangssituation**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenhau IV und V sowie Höhwiesen ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst. Für den gewerblichen Geschosswohnungsbau als Möglichkeit der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Flächen gibt es eine hohe Nachfrage vor Ort.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein durch die Bebauungsplanänderung im Plangebiet eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung am Leubeweg sowie eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohn-/Gewerbebebauung an der Ulmer Straße ermöglichen.



## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Das Gutachten wird nachgereicht. Verbotstatbestände liegen nicht vor.

## 10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Die südlich vorhandene Wohnbebauung ist weder durch die Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebietes, noch durch die mögliche Nachverdichtungsmaßnahme im westlichen Plangebiet tangiert.

Die vorhandene Bebauung im Bereich der Ulmer Straße wird durch die Nachverdichtungsmaßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Generell sind keine wesentliche Nachteile für Dritte zu erwarten.

## 11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	14.979 qm	(100,0 %)
Nettobauland (Urbanes Gebiet)	8.550 qm	(57,1 %)
Private Grünflächen	2.800 qm	(18,7%)
Öffentliche Grünfläche	2.812 qm	(18,7 %)
Verkehrsfläche	816 qm	(5,5 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 12.06.2018.

Blaustein, den 12.06.2018



**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein  
Kayser, Bürgermeister**

STADT : BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„ NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“**

Entwurf: 12.06.2018 / Stand: 05.06.2018

**1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO

2.1.2.1 Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2.2 Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2.1.2.3 Das Geschoss über dem Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) muss auf der straßenabgewandten Seite komplett verfüllt werden. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Öffnungen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben notwendige Stellplätze, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine wasserdurchlässig befestigt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 S = Sockelgeschoss

Das Geschoss darf nicht mehr als 1,75 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.

III/IV = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

2.2.2.2 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Dachabschluss (Attika).

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.3.1.2 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

### **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.5 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.5.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.

2.5.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Bundesstraße B 28 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

**2.6 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)**

2.6.1 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Schnittpunkt des angrenzenden Straßenniveaus mit dem Grundriss des Hauptbaukörpers liegen.

**2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.7.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab der Randsteinhinterkante zu dulden.

**2.8 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

2.8.1 Pflanzbindung (pfb)

2.8.1.1 Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.8.1.2 Auf der Grünfläche zwischen Baufeld 1 und 2 darf bei Bedarf eine Tiefgaragenzufahrt für die angrenzenden Baufelder angelegt werden.

2.8.1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Archäologische Funde**

3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **3.2 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

3.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

#### **3.3 Artenschutz**

Wird noch ergänzt.

## 4 Verfahrensvermerke

### Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMERSTRASSE “ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom 2018 bis 2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 2018 bis 2018 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....

Kayser, Bürgermeister



## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .2018 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt: 12.06.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

STADT : BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„ NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“**

Entwurf: 12.06.2018 / Stand: 05.06.2018

**1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO

2.1.2.1 Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2.2 Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2.1.2.3 Das Geschoss über dem Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) muss auf der straßenabgewandten Seite komplett verfüllt werden. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Öffnungen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben notwendige Stellplätze, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine wasserdurchlässig befestigt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 S = Sockelgeschoss

Das Geschoss darf nicht mehr als 1,75 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.

III/IV = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

2.2.2.2 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Dachabschluss (Attika).

## **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.3.1.2 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

## **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.5 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.5.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.

2.5.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Bundesstraße B 28 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

**2.6 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)**

2.6.1 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Schnittpunkt des angrenzenden Straßenniveaus mit dem Grundriss des Hauptbaukörpers liegen.

**2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.7.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab der Randsteinhinterkante zu dulden.

**2.8 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

2.8.1 Pflanzbindung (pfb)

2.8.1.1 Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.8.1.2 Auf der Grünfläche zwischen Baufeld 1 und 2 darf bei Bedarf eine Tiefgaragenzufahrt für die angrenzenden Baufelder angelegt werden.

2.8.1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Archäologische Funde**

3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **3.2 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

3.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

#### **3.3 Artenschutz**

Wird noch ergänzt.

## 4

# Verfahrensvermerke

### Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMERSTRASSE “ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am .2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom .2018 bis .2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am .2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom .2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom .2018 bis .2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am .2018 durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....  
Kayser, Bürgermeister



## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .2018 überein.

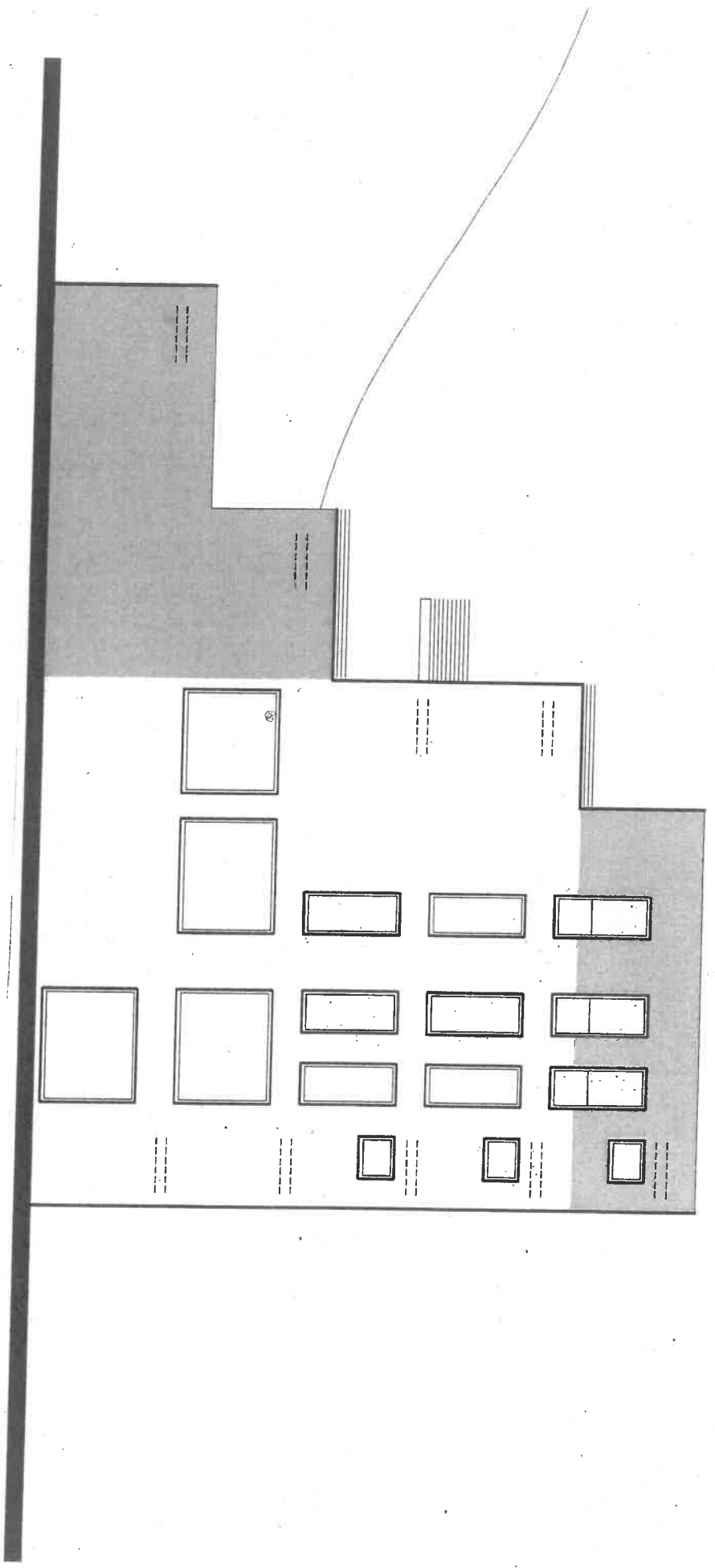
Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt: 12.06.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm



# Ansicht West

4.OG: 331,06 m<sup>2</sup> x 3,70m = 1.224,92 m<sup>3</sup>

3.OG: 433,04 m<sup>2</sup> x 3,00m = 1.299,12 m<sup>3</sup>

2.OG: 433,04 m<sup>2</sup> x 3,00m = 1.299,12 m<sup>3</sup>

1.OG: 572,90 m<sup>2</sup> x 3,00m = 1.718,70 m<sup>3</sup>

EG: 682,66 m<sup>2</sup> x 4,00m = 2.650,64 m<sup>3</sup>

Summe: = 8.192,50 m<sup>3</sup>





Stadt Blaustein

Maßstab: 1:1.000  
 Bearbeiter: kvnursiblgupisa  
 Datum: 12.10.2017

Auszug aus der  
 Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch



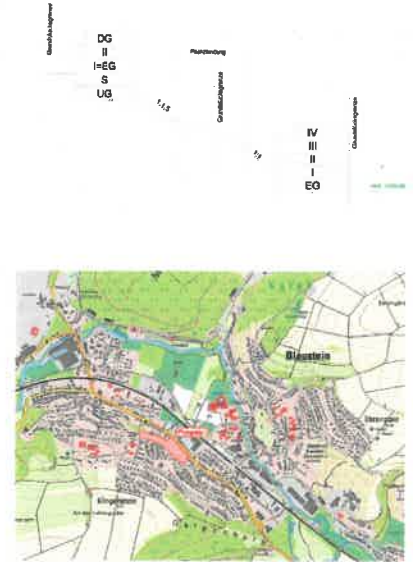


### Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Urbanes Gebiet § 6a BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1  $GH \leq 12,0m / 13,0m / 14,5m$  max. Gebäudehöhe § 16 Abs. 2 BauNVO
  - 2.2  $GA/BA$  Grundflächenzahl § 19 BauNVO
  - 2.3  $S+M/NIV$  Sockelgeschoss + Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
3. Bauweise
  - 3.1  $o$  offene Bauweise § 12 BauNVO
  - 3.2  $a$  abweichende Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.1 Baufeld § 23 BauNVO
  - 4.2 Baugrenze § 23 BauNVO
  - 4.3 Umgrenzung für Flächen von Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5. Verkehrsflächen
  - 5.1 Gehweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Grünflächen
  - 6.1 öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - 6.2 private Grünfläche
  - 6.3 Verkehrsgrün
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 7.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
8. Sonstige Planzeichen
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - 8.2 Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplans
  - 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 1 Abs. 4 BauNVO
  - 8.4 geplante Grundstücksgrenze
  - 8.5 Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - 8.6 Pflanzbindung
  - 8.7 

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18
	19
	20
9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
  - 9.1 Flachdach
10. Für die Hinweise
  - 10.1 Höhenlinien
  - 10.2 Alle Höhenangaben in GHN12-System (NN-Höhen)
  - 10.3 Liegenschaftskataster Stand 20.06.2017



Stadt: Blaustein  
 Stadtteil: Klingenstein  
 Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

### "Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 12.08.2016

Ingenieurbüro Wäsemüller Uten GmbH  
 Hainbergstraße 44  
 89081 Ulm

Ausgefertigt:

Bürgermeister



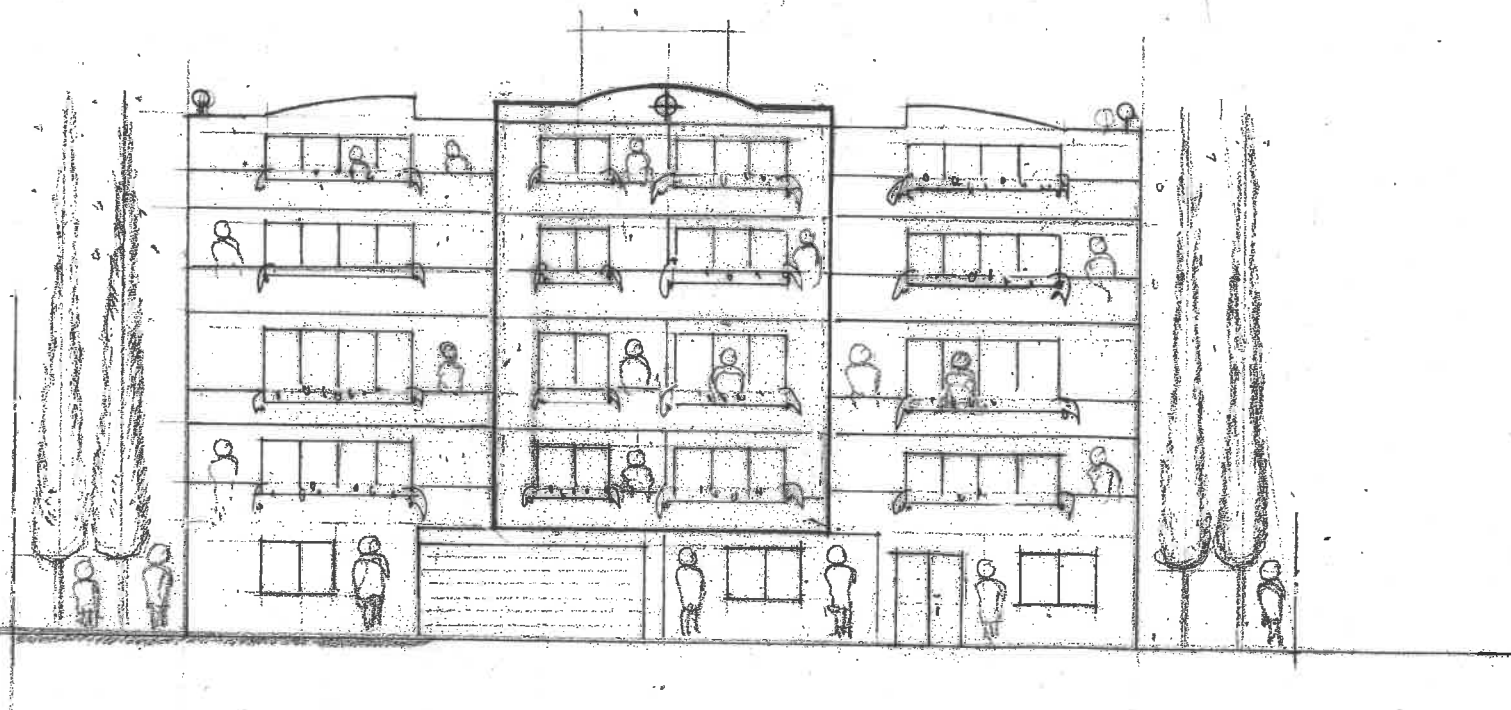




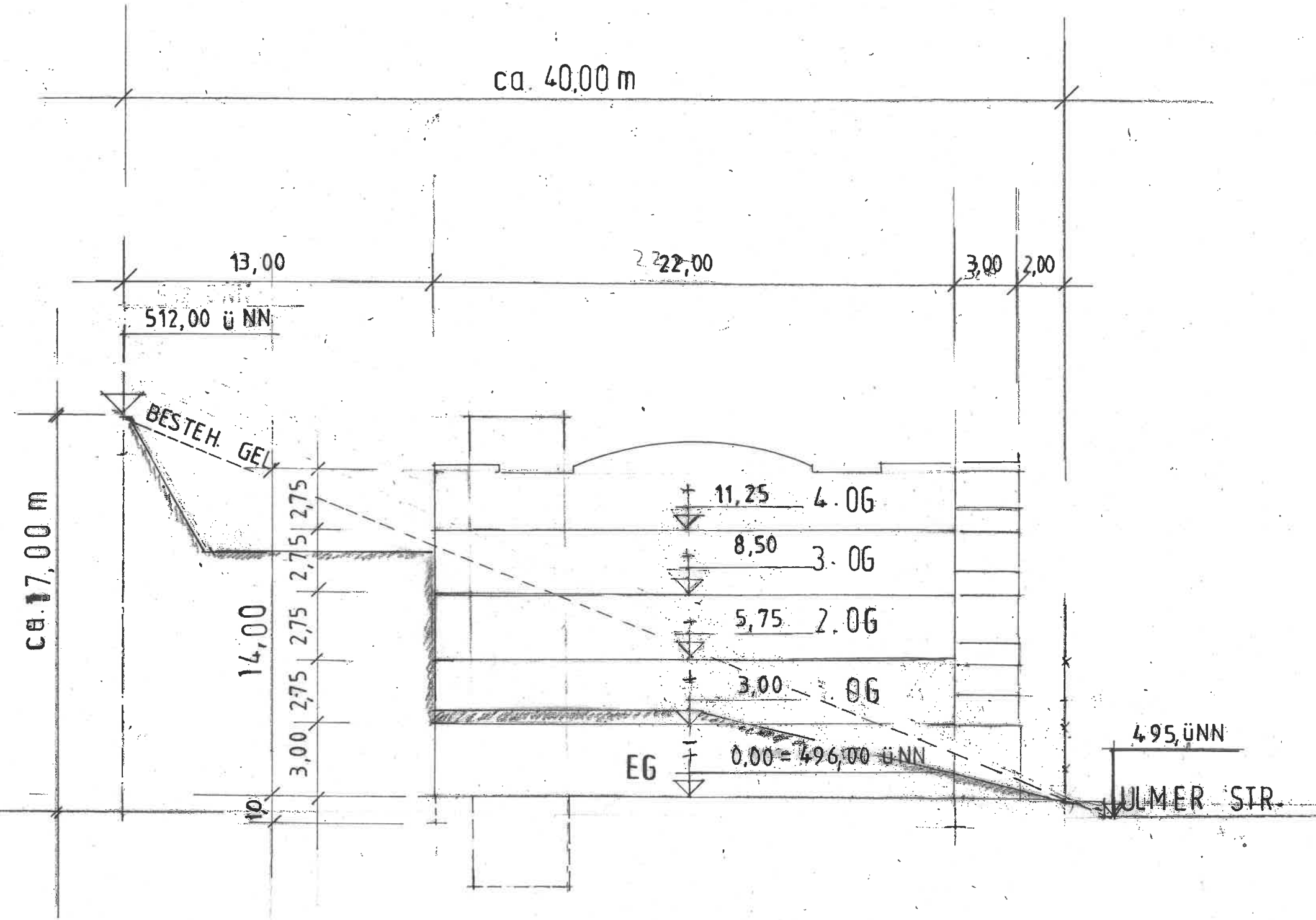




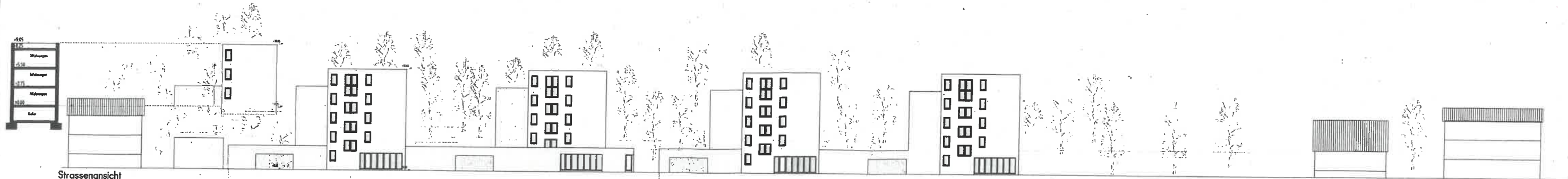




NORDOST-ANSICHT

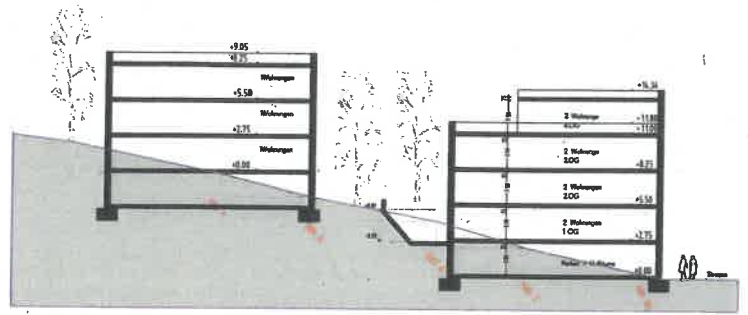
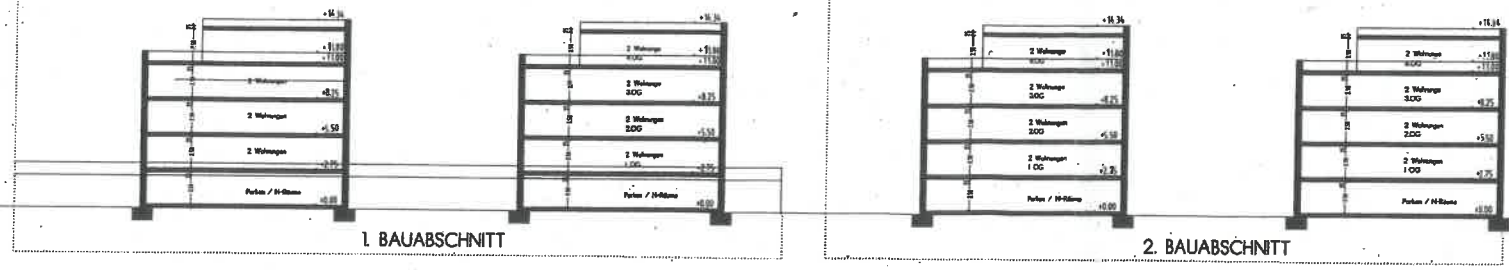


SCHNITT A-B

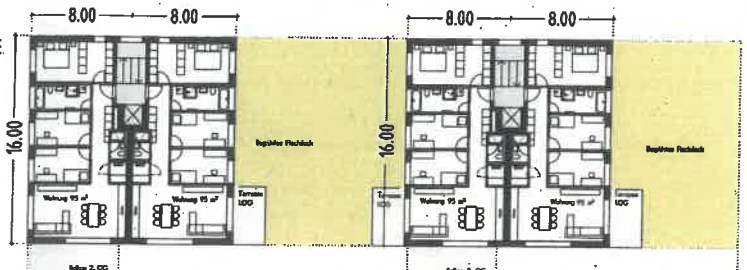


Strassenansicht

Systemschnitt



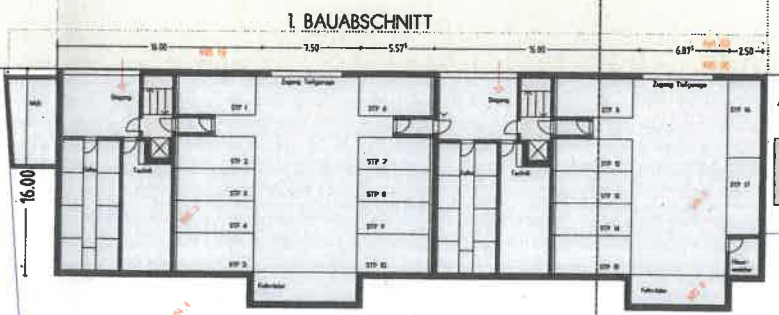
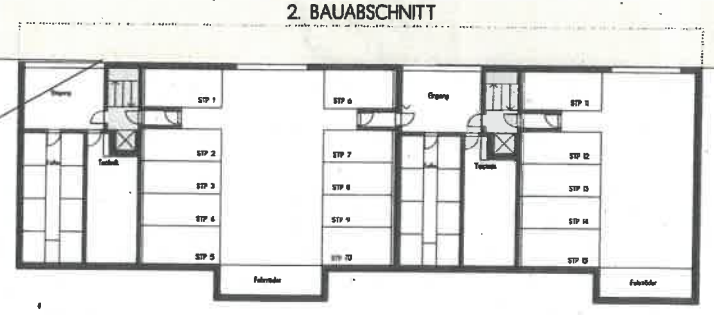
REGELGESCHOSSE  
1.OG - 3.OG



Schnitt SS



Ulmer Straße



geplanter Fußweg

122/8  
LH

120/78  
63  
Ust

65  
Whs

67  
Whs

115/7

115/1

115/6

115/5  
G

115/4  
G

G

115/8

WEG

120/76  
Gar  
87

117/14

Whs  
89

117/13

Whs  
91

117/12

Whs

Schnitt SS

WEG

LH

WEG