

GEMEINDE: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: ARNEGG
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHLWIESEN“

Entwurf: 07.03.2014/Stand: 07.03.2014 mit Ergänzungen v.03.07.2014

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 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 im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die lichte Höhe von Hohlräumen zwischen der Decke des 2. Vollgeschosses und dem Dach darf maximal 2,50 m betragen.

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 Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

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 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO
– nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

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

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
- 2.4.3 Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des Anbauverbots zu Gunsten der L1244 nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen.
- 2.4.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.5 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
- 2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
- 2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
Siehe Einschriebe im Plan
max. 6 Wohnungen
max. 2 Wohnungen
- 2.7 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2.7.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.
- 2.7.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Landstraße L 1244 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

- 2.8 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
- 2.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger (Gemeinde Blaustein, SWU, Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb, NetzeBW / EnBW) belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- 2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.9.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.9.2 Straßenausstattung
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**
- 2.10.1 Siehe Eintrag im Plan
Auf den gekennzeichneten Flächen sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.
- 2.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.11.1 Verkehrsgrünflächen
Die gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.12.1 Maßnahme: Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. Das so gesammelte Wasser wird in einen offenen Graben der Blau zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen Bauplätze Nr. 3-6 muss breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem nördlich gelegenen Grundstück versickert werden. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.12.2 Ausgleichsfläche

Die gekennzeichnete Fläche ist als Feuchtwiese zu entwickeln.

Der vorhandene Graben entlang der geplanten Baugrundstücke wird verfüllt. Südlich des neuen Radwegs wird eine flache, mäandrierende Mulde (ca. 40 cm tief) angelegt.

Das Dachflächenwasser der Gebäude 3 - 6 ist auf die Ausgleichsfläche abzuleiten.

Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. einmalige Mahd / Jahr Ende August mit Abtransport des Mähgutes, ohne Düngung und Pestizideinsatz.

Im Randbereich der Ausgleichsfläche zur Bebauung hin ist eine lockere Baumreihe entspr. pfg 2 anzupflanzen.

- 2.12.3 Die Ausgleichsfläche im FFH-Gebiet "Blau und Kleine Lauter", die von einer Fettwiese mit Wassergraben in eine extensive Nasswiese entwickelt wird, ist während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun zu schützen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen oder Bodenablagerungen erfolgt.

2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.13.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Straßenbaumbepflanzung

An den gekennzeichneten Standorten innerhalb der Privatflächen sind Einzelbäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, um bis zu 5 m verändert werden.

In begründeten Ausnahmefällen können, in Absprache mit der Gemeindeverwaltung, als Ersatz für die Straßenbäume auch Obsthochstämme auf dem Grundstück angepflanzt werden.

Artenliste 1 - Bäume im Straßenraum, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

2.13.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe

Im Randbereich der Ausgleichsfläche ist auf Gemeindegrund eine lockere Baumreihe anzupflanzen entspr. Artenliste 2 und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der Bäume kann verändert werden, die Anzahl ist beizubehalten.

Artenliste 2: Baumreihe auf Ausgleichsfläche
Mindestpflanzgröße STU 14 - 16, Stammbusch

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide

2.13.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken, außer *Taxus baccata* (Eibe) generell nicht zulässig. Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden entspr. Artenliste 3.

Artenliste 3 - Sträucher

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- gemeine Heckenrose
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung

3.1.1.1 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit/schwarzes Material zu verwenden.

3.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

3.1.2 Dachform und Dachneigung

3.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

3.1.2.2 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dachteilen am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

3.1.2.3 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

3.1.2.4 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. An Garagen sind diese zu begrünen.

3.1.3 Sonnenkollektoren

3.1.3.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3.1.3.2 Die künftigen Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung der Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z.B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

3.1.4 Fassadengestaltung

3.1.4.1 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente und mit beschichtetem Blech zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

3.2 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

- 3.2.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.
- 3.2.2 Stütz- und Sockelmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 3.2.3 An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung von Nr. 3.2.2 (Gesamtmaß) bis höchstens 1,50 m zulässig.
- 3.2.4 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

3.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 3.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen, Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

- 3.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen.
- 3.4.2 Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

3.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.5.2 Werbeanlagen sind auf nicht überbaubaren Flächen zu Gunsten der L1244 wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

3.6 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

3.6.1 Anfallender Erdaushub (nur Unterboden s. Nr. 5.4.1.1) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ Ziffer 3.1 bis 3.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Hinweise

5.1 Grundwasserschutz

5.1.1 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

5.1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Schichtenwasser oder hoch anstehendes Grundwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse der betroffenen Bauplätze (ins besonders die nördliche Bauplatzreihe) entsprechend dicht auszuführen (z.B. weiße Wanne).

5.1.3 Sofern bei der Gründung der Gebäude Grund- oder Schichtenwasser auftritt, ist nach § 37 Abs.2 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

5.2 Archäologische Funde

- 5.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5.3 Artenschutz

- 5.3.1 Um Gefährdungen besonders und streng geschützter Tierarten zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.
1. Entfernen des Gehölzes im nordwestlichen Bereich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar.
 2. Abriss des Gebäudes zur Wasserversorgung im Winterhalbjahr, Kontrollgang unmittelbar vor Abriss, ggf. Umsiedlung vorhandener Fledermäuse.

6 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.06.2012 im Mitteilungsblatt 2012 / Nr. 23 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Planauslegung vom 11.06. bis 29.06.2012 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 31.05.2012 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.04.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ und seine Begründung mit Umweltbericht vom 28.04. bis 28.05.2014 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 17.04.2014 im Mitteilungsblatt 2014 / Nr. 16 der Gemeinde Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass 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 24.04.2014 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.04. bis 28.05.2014 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.07.2014 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 13.10.2014 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.07.2014 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Blaustein wurde am 17.10.2014 im Mitteilungsblatt 2014 / Nr. 42 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:


.....
Kayser, Bürgermeister




7 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15.7.14 überein.

Ausgefertigt: 18.07.2014

Bürgermeister Blaustein


Thomas Kayser, Bürgermeister



Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 24.04.13 /07.03./03.07.14