

STADT: BLAUSTEIN
STADTTEIL: BERMARINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

zur

Einbeziehungssatzung

„BOLLINGER STRASSE“

Entwurf: 09.11.2016 / Stand: 20.06.2017

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Am östlichen Rand von Bermaringen, nördlich der Bollinger Straße befindet sich das Flurstück 2698. Der Grundstückseigentümer möchte auf dem östlichen Teil des Flurstücks ein neues Wohnhaus errichten.

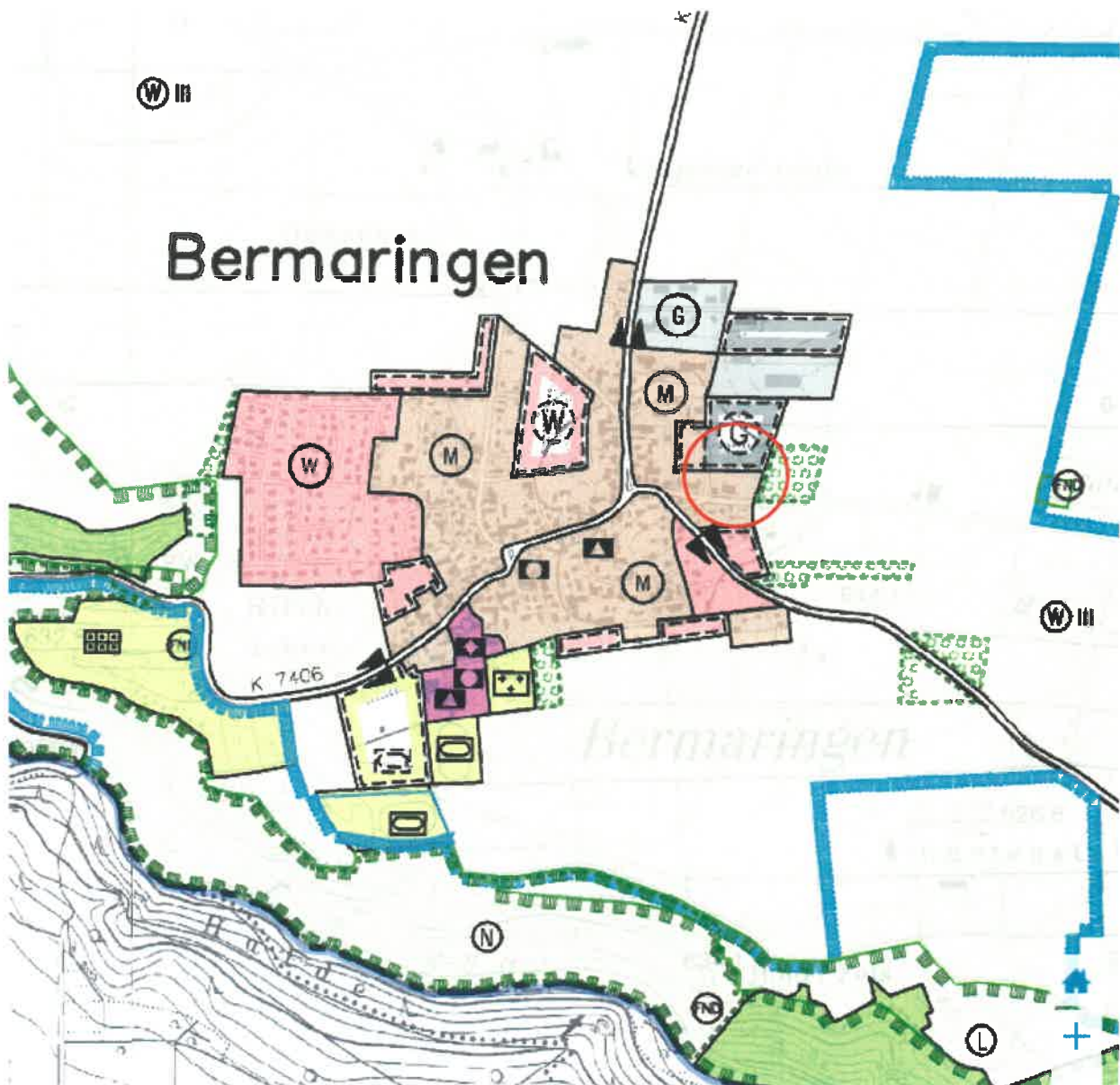
Die Stadt Blaustein will dem Wunsch der Bauinteressenten nachkommen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde festgelegt, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen das Aufstellen einer Einbeziehungssatzung notwendig wird, da sich die geplante Baufläche im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, in dem nur privilegierte Bauvorhaben zulässig sind.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll die Baufläche in den westlich und südlich angrenzenden Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden, sodass das Baurecht für das geplante Wohngebäude erlangt werden kann.

2. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist in dem genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet deckungsgleich dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



3. Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Sie ist als bauliche Arrondierung mit den Entwicklungszielen des Ortsteiles Bermaringen vereinbar. Für die durch die Satzung zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist mit Obstbäumen bewachsen. Im Süden und Westen grenzt der unbeplante Ortskern mit gemischten Bauflächen gemäß § 34 BauGB an. Im Osten und Norden grenzt die freie Feldflur an.

Auf das Tierhaltungsrecht des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Flst. 2698 wird durch eine entsprechende Baulastübernahme verzichtet. Die immissionsschutzrechtliche Situation durch den weiter östlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit genehmigten Mastschweineplätzen wurde geprüft und liegt im rechtlich zulässigen Rahmen (Stellungnahme des Fachbereichs Landwirtschaft Alb-Donau-Kreis vom 16.08.2016).

Durch das Flurstück 2698 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Leitung der Abwasserversorgung. Zu dieser Leitung wird durch das neue Plangebiet ein ausreichender Abstand eingehalten.

Luftbild:



5. Begründung der Plankonzeption

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB (Dorfgebiet). Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der angrenzenden Bebauung festgelegt.

Entwässerung

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, welche erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Auf Grund dessen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in eine Versickerungsmulde einzuleiten. Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstückseigentümer ausgeschlossen wird, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden muss. Die Dimensionierung der Versickerungsmulde erfolgt entsprechend der Größe der Dachflächen auf dem Baugrundstück und wird wie folgt vorgeschrieben:

Dachfläche	mittlere Versickerungsfläche	Retentionsvolumen
bis 100 m ²	8 m ²	2,4 m ³
100-150 m ²	12 m ²	3,6 m ³
150-200 m ²	16 m ²	4,9 m ³
200-250 m ²	20 m ²	6,1 m ³

Ein Anschluss von Drainagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal in der Straße „Bollinger Straße“ eingeleitet werden. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Stadt ist bestrebt, die geplante Bebauung der bestehenden Umgebungsbebauung anzupassen. Die geplante Wohnbebauung hat im Einklang mit der Nachbarschaft zu erfolgen. Um Konflikte möglichst zu vermeiden, wird eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude erforderlich.

Blaustein, 09.11.2016 / 20.06.2017

Thomas Kayser
Bürgermeister

Ulm, 09.11.2016 / 20.06.2017

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

STADT: BLAUSTEIN
STADTTEIL: BERMARINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„BOLLINGER STRASSE“

Entwurf: 09.11.2016 / Stand: 20.06.2017

Die Stadt Blaustein erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Bereich der östlichen Bollinger Straße

§ 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m. W. v. 15.01.2016

§ 2 Einbeziehung

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Teilfläche des Flurstückes Nr. 2698 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen einbezogene Fläche ist in der Planzeichnung vom 09.11.2016 dargestellt.

§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse: II

4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden (EFH-R) darf nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,00 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

4.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4.3.2 Davon ausgenommen sind Holz- und Geräteschuppen bis zu einer Größe von 50 m² Grundfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

4.3. Bauweise

4.2.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO - nur Einzelhäuser zulässig.

4.4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

4.4.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude.

4.5. Leitungsrecht

4.5.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig

4.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.6.1. Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in einer Versickerungsmulde über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

4.6.2. Die verbleibenden unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu gestalten. Es sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden.

4.6.3. Als Ersatzpflanzung für die entfallenden Obstbäume sind entlang des nördlichen Rands des Plangebietes 4 Obstbäume zu pflanzen.

§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 Abs. 1 LBO

5.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Als Dachform sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18 - 45° zugelassen. Flachdächer sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Garagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit Material zu verwenden. Glasflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden. Unbeschichtete Buntmetalle sind grundsätzlich zu vermeiden.

5.2 Anzahl der Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

§ 6 Hinweise

6.1 Nutzung von Erdwärme

Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Lautern des ZV Ulmer Alb, Schutzzone III“. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis

6.2 Benachbarte Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

6.3 Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

§ 7 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat von Blaustein hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2016 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „BOLLINGER STRASSE“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.01.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §13 Abs.2 Nr.2 hat in Form einer Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 im Rathaus Blaustein öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 24.01.2017 beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 18.07.2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 die Einbeziehungssatzung „BOLLINGER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „BOLLINGER STRASSE“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein,

20. 9. 2017



.....
Thomas Kayser, Bürgermeister

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaustein, 20.5.2017


Thomas Kayser

Bürgermeister



gefertigt: Ulm, 09.11.2016 / 20.06.2017


WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO