

GEMEINDE: BLAUSTEIN
ORTSTEIL: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Bahnhofsbereich Ehrenstein“

Entwurf:15.05.2006/Stand:30.03.2007

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 14.02.2006.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte Ehrenstein“ und „Gewerbegebiet „Altes Steinbruchbetriebsgelände“ bleiben, außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, unberührt.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Kerngebiet (MK₁) im Sinne von § 7 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 7 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Kerngebiet (MK₂) im Sinne von § 7 BauNVO

2.1.2.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

2.1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB bzw. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

2.1.2.3 Ausnahmen im Sinne von § 7 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.3 Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.3.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO

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

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben Stellplätze, welche mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt werden, unberücksichtigt.

2.2.1.3 Die zulässige Geschossfläche wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

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

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan
abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO.

a1: abweichend von der offenen Bauweise ist keine Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

a2: die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geschlossen zu errichten, es sei den, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

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.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs.6 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

2.5.1 siehe Einschriebe im Plan
FGb₁: Rathaus, Polizei, Post
FGb₂: Kirche

2.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

2.6.1 siehe Eintrag im Plan
Auf den gekennzeichneten Flächen sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

2.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

2.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der Ver-/Entsorgungsträgern belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei der Überbauung der gekennzeichneten Flächen sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Es dürfen keine Lasten von Hochbauten auf die Leitungen abgetragen werden. Eine Bebauung und Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeni-veaus ist nur nach Prüfung des Ver-/Entsorgungsträgers zulässig.

- 2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.8.2 Straßenbeleuchtung
Masten für die Straßenbeleuchtung sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.9.1 Auf der als Spielplatz gekennzeichneten Fläche sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.
- 2.9.2 Die gekennzeichneten Verkehrsgrün- und öffentliche Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen (2 x Mahd/Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Böschungsfelder an der Kurt-Mühlen-Straße sind mit einer wärmeliebenden Wiesenansaat anzulegen. Kleinere Flächen können auch gärtnerisch mit Stauden, Gräsern und Kleingehölzen angelegt werden. Für das Anlegen von Grundstückszufahrten darf die Verkehrsgrünfläche auf eine maximale Breite von 8,00 m unterbrochen werden.
- 2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.10.1 Ausgleichsfläche A 1
Auf der gekennzeichneten Fläche A 1 sind die vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenhäuser, Gewächshaus, Grill, Schaukel, Terrassen etc.) sowie die standortfremden Gehölze (Kiefer und Fichten) zu entfernen.
Die gekennzeichneten Ufergehölze sind gemäß pfb 2 zu erhalten. Größere Lücken sind durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen. Das Ufer ist in Teilbereichen abzufachen.
- 2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.11.1 Pflanzgebot pfg 1:
Straßenbäume
Auf den gekennzeichneten Flächen (Verkehrsgrün am Kreisel, Grünfläche am Bahnhof und entlang der Ehrensteiner- und Kurt-Mühlen-Straße bzw. am Böschungsfuß) sind Baumreihen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. der Artenliste 1.
- Innerhalb einer Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten werden. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungsrechten sind geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Betonhalbschalen über den Leitungen) zu ergreifen.

Artenliste 1 - Geeignete Baumarten:

Acer campestre (Feldahorn),
Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn in Sorten),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Crataegus (Dorn in Sorten),
Fraxinus excelsior (Esche),
Quercus robur (Stieleiche),
Quercus petraea (Traubeneiche),
Sorbus aria (Mehlbeere),
Sorbus aucuparia (Vogelbeere),
Tilia cordata (Winterlinde in Sorten),
Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

2.11.2 Pflanzgebot pfg 2:

Bäume zur Parkplatzuntergliederung

Je 6. Stellplatz ist in einem Pflanzbeet ein Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 1.

2.11.3 Pflanzgebot pfg 3:

Ufergehölze

Auf den gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von Gehölzgruppen entspr. Artenliste 2 vorzunehmen. Es sind mindestens 2 x verschulte Sträucher bzw. Heister mit mindestens 150-175 cm Höhe zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 2 - Geeignete Baum- und Straucharten:

Alnus glutinosa (Schwarzerle),
Alnus incana (Grauerle),
Cornus sanguinea (echter Hartriegel),
Corylus avellana (Haselnuss),
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),
Fraxinus excelsior (Esche),
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),
Prunus padus (Traubenkirsche),
Quercus robur (Stieleiche),
Rhamnus frangula (Faulbaum),
Salix alba (Silberweide),
Salix caprea (Salweide),
Salix purpurea (Purpurweide),
Sambucus racemosa (Traubenholunder),
Ulmus carpinifolia (Feldulme),
Viburnum lantana (wolliger Schneeball),
Viburnum opulus (Wasserschneeball).

2.11.4 Pflanzgebot pfg 4:

Auf den gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von mehrreihigem Gebüsch entspr. Artenliste 3 vorzunehmen. Es sind mindestens 2 x verschulte Sträucher zu verwenden mit einem Pflanzabstand von 1 m. Um das Gebüsch ist ein ca. 2 m breiter Krautsaum vorzusehen, der nur alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen ist. Die übrige Fläche ist mit einer wärmeliebenden Wiesenansaat anzulegen und extensiv zu pflegen (2 x Mahd/Jahr).

Artenliste 3 - Geeignete Straucharten:

Amelanchier ovalis (gewöhnliche Felsenbirne),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Corylus avellana (Haselnuss),
Crataegus laevigata (zweigriffl. Weißdorn),
Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn),
Ligustrum vulgare (Liguster),
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe),
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn),
Rosa canina (Hundsrose),
Rosa rubiginosa (Weinrose),
Sambucus racemosa (Traubenholunder),
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

2.11.5 Pflanzgebot pfg 5:

Wandbegrünung

Bei Neubauten entlang der Blau sind geschlossene Wandflächen , welche dem Gewässer zugewandt sind, mit einem Flächenanteil von 40% -60% zu begrünen.

2.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25b BauGB

2.12.1 Pflanzbindung pfb1

Bäume auf Verkehrs- und Grünflächen

Die im Plan dargestellten Bäume auf Verkehrs- und Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

2.12.2 Pflanzbindung pfb2

Ufergehölze

Die im Plan dargestellten Gehölze (Bäume und Sträucher) entlang der Blau sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauzeit in geeigneter Weise zu schützen.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.2 Altlasten

- 3.2.1 Innerhalb des Plangebiets sind folgende altlastenverdächtige Flächen – Stand 2002 - bekannt: Die Flächen sind im Lageplan gekennzeichnet.

Metallverarbeitung Hummelstraße 1 Objekt Nr. 00080, Handlungsbedarf B - Entsorgungsrelevanz

Maschinenbau Ehrensteiner Str. 4-6 Objekt Nr. 01161, Handlungsbedarf OU

3.3 Schallschutzmaßnahmen

- 3.3.1 Die geänderte Lage bzw. der Neubau der Ehrensteiner Straße und der Kurt-Mühlen-Straße stellen immissionsschutzrechtlich Neubauten dar. Durch das Büro Andreas Kottermair wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass für die nachfolgenden aufgelisteten Fassaden der betroffenen Wohngebäude ein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit werden diese durch passive Schallschutzmaßnahmen abgegolten. Es besteht zunächst für jeden Wohn- oder Schlafräum an den betroffenen Fassaden ein Anspruch auf eine schalldämmende Lüftungseinrichtung und entsprechend dimensionierte Schallschutzfenster.

Lindenstraße 7, Südfassade (EG, OG, und DG)

Dillingenstraße 4, Nordfassade (nur DG)

Dillingenstraße 6, Nordfassade (OG und DG)

Dillingenstraße 14, Nordfassade (nur DG)

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.06.2004 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsereich Ehrenstein“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.07.2004 im Mitteilungsblatt 2004 / Nr. 29 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer Planauslegung vom 20.03.2006 bis 07.04.2006 im Rathaus Blaustein stattgefunden.

.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 12.04.2006 frühzeitig beteiligt worden.
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.05.2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsereich Ehrenstein“ und seine Begründung vom 19.06.2006 bis 19.07.2006 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 09.06.2006 im Mitteilungsblatt 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 16.06.2006 benachrichtigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 19.06.2006 bis 19.07.2006 öffentlich ausgelegt.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.07.2007 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 02.08.2007 mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.07.2007 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bahnhofsereich Ehrenstein“ als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Blaustein wurde am 20.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 17.07.2007 überein.

Ausgefertigt: 18.07.2007

Bürgermeister Blaustein

Gerald Schikorr, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 29.11.05/15.05.06/30.03.07