

**Textliche Festsetzungen  
mit örtlichen Bauvorschriften**

zum Bebauungsplanentwurf

Gemeinde Blaustein, Ortsteil Ehrenstein  
„Gewerbegebiet an der Blau“  
1. Änderung und Ergänzung

**Stand 10.11.2016**

## Inhaltsverzeichnis

### Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
  - 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 
- A Planungsrechtliche Festsetzungen und Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
  - B Örtliche Bauvorschriften und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
  - C Hinweise und Empfehlungen
  - D Verfahrensvermerke

## 1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I.S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I.S. 1509)

## 2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## 3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- FFH-Vorprüfung vom 21.09.2016
- Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44(1) BNatSchG vom 21.10.2016

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

#### A1.1 GE –Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Tankstellen, davon ausgenommen sind Solartankstellen.
- Vergnügungsstätten.
- Betriebsbezogene Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### A 1.2 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe

In Anwendung von § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Anlagen und betriebliche Einrichtungen, von denen Luftverunreinigungen ausgehen (insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gas, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Nachbarschaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. vom § 3 Abs. 1 BImSchG), sind nicht zulässig.

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe

Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- Tankstellen, davon ausgenommen sind Solartankstellen.
- Vergnügungsstätten.
- Betriebsbezogene Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

### A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Maßgeblich sind die im zeichnerischen Teil festgelegten Höchstwerte.

- GRZ (Grundflächenzahl)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA

**A2.1 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Lüftungsanlagen, Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – um 2,50 m überschritten werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 0,75 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

**A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung und Nutzungsschablone.

- a: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO),  
zulässig sind Gebäudelängen über 50 m.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**A5 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

- Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) ist begrenzt durch die Angabe der max. Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (GE 1/ GE 2: 492,25 m ü.N.N.; GEE: 491,00 m ü.N.N.). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. +/- 0,5 m von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe abweichen.

**A6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

GE 1 / GE 2:

- Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksfläche, außer innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.
- Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

GEe:

- Offene Stellplätze dürfen nur in den hierfür vorgesehenen Bereichen errichtet werden. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

#### **A7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Lage der Bushaltestelle an der Lindenstraße ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.
- Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die privaten Grundstücksflächen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

#### **A8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- gr Gehrecht (Fuß- und Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit
- gr, fr, lr 1 Gehrecht (Fuß- und Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der südlich angrenzenden Anlieger (Zufahrt über bestehende Brücke) und der Versorgungsträger.
- lr 2 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.
- lr 3 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.

#### **A9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 12,13, 14 BauGB)**

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

#### **A10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **A10.1 Private Grünflächen „Uferbepflanzung Blau“**

Die direkten Uferbereiche der Blau sind entsprechend dem Pflanzgebot **PFG 1** zu ergänzen, so dass ein Bach begleitender Gehölzsaum entsteht. Die übrigen Bereiche sind entsprechend Pflanzgebot **PFG 2** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### **A10.2 Private Grünflächen „Lindenstraße“**

Die Bäume entlang der Lindenstraße sind entsprechend dem Pflanzgebot **PFG 3** anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **A11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

##### **A11.1** Es sind Rasenmulden anzulegen (lagemäßig nicht darstellt) zur Retention und Versickerung des von den überbauten Flächen anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht.

Die Lage und Dimensionierung der Mulden ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

### A11.2 Dachbegrünung

Im Gewerbegebiet (GE 1/2) sind 50 % aller Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 10°) von Gebäuden extensiv zu begrünen, d.h. Substratstärke 5 – 20 cm, flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdächer sowie die Flächen für techn. Anlagen und Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlage.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind 70 % aller Flachdächer von Gebäuden extensiv zu begrünen, d.h. Substratstärke 5 – 20 cm, flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdächer sowie die Flächen für techn. Anlagen und Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlage.

### A11.3 Uferbereich Blau

Der Uferbereich entlang der Blau ist als naturnaher Gewässerrandstreifen zu entwickeln.

## A12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

### A12.1 Pflanzgebote

#### PFG 1 Uferbegrünung Blau

Die bestehende Bepflanzung der Uferbereiche der Blau ist im gesamten Bereich mit einzelnen Gruppen aus standortgerechten Gehölzen sowie mit Pflanzen der Hochstaudenflur zu ergänzen. Ansonsten hat die Begrünung durch Rasenansaat zu erfolgen. Die Flächen auf den Böschungen sind extensiv zu pflegen.

Die ergänzenden Gehölze sind als 2x verschulte Sträucher bzw. Heister mit mind. 150-175 cm Höhe zu pflanzen.

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden:

#### Gehölze:

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grauerle
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Esche
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix alba	- Silberweide
Salix aurita	- Öhrchenweide
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ulmus carpiniifolia	- Feldulme
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Stauden:

Acorus calamus	- Kalmus
Alisma plantago-aquatica	- Gewöhnlicher Froschlöffel
Caltha palustris	- Sumpfdotterblume
Eupatorium cannabinum	- Wasserdost
Filipendula ulmaria	- Mädesüß
Iris pseudacorus	- Sumpfschwertlilie
Juncus effusus	- Flatter-Binse
Juncus inflexus	- Blaugrüne Binse
Lychnis flos-cuculi	- Kuckucks-Lichtnelke
Lysimachia vulgaris	- Gemeiner Gilbweiderich
Lythrum salicaria	- Blut-Weiderich
Mentha aquatica	- Wasser-Minze
Myosotis palustris	- Sumpf-Vergissmeinnicht
Phalaris arundinacea	- Rohrglanzgras
Saponaria officinalis	- Echtes Seifenkraut
Silene dioica	- Rote Nachtnelke
Stachys palustris	- Sumpf-Ziest
Symphytum officinale	- Gemeiner Beinwell

**PFG 2 Lockere Baum-/Strauchgruppen**

Die Flächen mit Pflanzgebot **PFG 2** sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit lockeren Baum- oder freiwachsenden Gehölzgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind folgende Arten wahlweise zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Ross-Kastanie
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia cordata 'Rancho'	- Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher:

Amelanchier lamarkii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm, gemessen in 1m Höhe über dem Boden, oder als Stammbüsche mit einer Mindesthöhe von 250-300cm zu verwenden; die Sträucher 2x verschult.



### **PFG 3 Baumreihe entlang der Lindenstraße**

Entlang der Lindenstraße sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Artenliste).

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Standorte der Bäume können geringfügig verändert werden, wenn es die örtliche Situation erfordert. Entlang der Lindenstraße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

Die erforderlichen Sichtfelder in den Bereichen der festgesetzten Zu- und Abfahrten sind zu berücksichtigen und von sichtbeeinträchtigender Bepflanzung frei zu halten.

Artenliste:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn in Sorten
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Eiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia edulis	- eßbare Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

### **A13 Pflanzbindung**

#### **PFB 1 Erhalt der vorhandenen Bäume**

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz gegen mechanische Verletzungen ist der Baum bei Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Dieser soll den gesamten Wurzelbereich (d.h. Bodenfläche unter der Traufe zuzüglich 1,50 m) umschließen. Erdarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

Bei Abgang der zu erhaltender Bäume sind diese durch standortgerechte, gebietsheimische Hochstämme (StU 20/25; 4xv.) zu ersetzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 (1) LBO)**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- Dachform:           Flachdach (FD) 0° - 5° DN (siehe Planeintrag)  
                          Pulldach (PD) 5° – 10° DN (siehe Planeintrag)  
                          Satteldach (SD) 5° – 10° DN (siehe Planeintrag)
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Dachbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

#### **B1.2 Fassadengestaltung**

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
- Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Die Fassadengestaltung und die Farbgebung, sind mit der Gemeinde abzustimmen.

### **B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Für Werbeanlagen in **GE**-Gebieten gilt:

- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen sind zulässig.
- Die Werbeanlagen sind mit der Gemeinde abzustimmen

### **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- B3.1** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze, Umfahrten und Zufahrten zu den Stellplätzen, Anlieferzonen sowie Lagerflächen. Es sind vorzugsweise einheimische standortgerechte Gehölze und Stauden zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

**B3.2 Mülltonnenplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.

**B3.3 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m,
- Zäune aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 2,0 m,
- sowie deren Kombination untereinander.

**B3.4 Geländeabfangungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Auf Baugrundstücken sind Geländeabfangungen gegenüber öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen als natürliche Böschungen mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 anzulegen oder durch Gabionen und Mauern aus Naturstein herzustellen.

**B4 Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise zugelassen werden.
- freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.

**B5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen ist, wo dies möglich ist, in die Blau einzuleiten oder zu versickern.

## C Hinweise und Empfehlungen

### C1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind archäologische Voruntersuchungen durchzuführen, da das Vorkommen von Nebenanlagen oder Sonderbauten der sich in der Nachbarschaft befindlichen Siedlung Ehrenstein nicht ausgeschlossen werden kann. Baggersondierungen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Sollten archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, ist vor Baubeginn eine Ausgrabung durchzuführen.

In diesem Fall ist für eine archäologische Rettungsgrabung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung etwaiger Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Wird aufgrund der Voruntersuchung keine vorherige Ausgrabung notwendig, möchte das Landesamt für Denkmalpflege den Baugrubenaushub und sonstige Bodeneingriffe archäologisch begleiten und bittet um schriftliche Mitteilung spätestens 14 Tage vor Beginn der Aushubarbeiten. Benachrichtigung des Dienstsitzes in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9, Dr. Bodo Dieckmann, Tel. 07735 93 777 123 oder 07735 93 777 114, E-Mail: [bodo.dieckmann@rps.bwl.de](mailto:bodo.dieckmann@rps.bwl.de).

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Arbeitsstelle Hemmenhofen (siehe oben) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehenen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.

### C2 Bodenschutz/ Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.

- Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

- Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist unverzüglich die Altlastenbearbeitung des Landratsamtes zu benachrichtigen.

Der Bebauungsplan umfasst u. a. die Flurstücke 511, 511/1 und 492. Diese sind im Bodenschutz und Altlastenkataster als Altstandort AS Lindenstraße 8+9 Blaustein-Ehrenstein (Objekt Nr. 02348-000) mit der Bewertung „A nach Sanierung“ erfasst. Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass noch punktuell Restkontaminationen vorhanden sind.

**C3 Grundwasserschutz**

- Das Anlegen von Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser für den Schutz der Gebäude ist nicht gestattet.
- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Alb-Donau-Kreis Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine Wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

**C4 Gestaltung der Stellplätze und Erschließungsflächen**

Es wird empfohlen offene Stellplätze und Erschließungsflächen, wo dies funktional möglich ist, einschl. des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässige Pflaster etc.) herzustellen.

**C5 Artenschutz**

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG ist die geplante Rodung der Gehölze grundsätzlich möglich. Eine der wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen ist, die Gehölze im Winterhalbjahr zu entfernen und die angrenzenden Bäume an der Blau zu schonen. Da sich bis zur tatsächlichen konkreten Planung der Bebauung noch geeignete Habitatstrukturen bilden können (z. B. durch Spechte, Sturmschäden usw.), sind alle Bäume rechtzeitig vor der Fällung nochmals zu überprüfen. Gegebenenfalls sind dann vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen.

Angesichts des schleichenden Verlusts von Nischen, Spalten und Lücken an Gebäuden im Rahmen von Abbruch- oder Modernisierungsarbeiten wäre es wünschenswert, am neuen Gebäude nach Möglichkeit Quartiere für Fledermäuse und Vögel einzuplanen. Dies ist inzwischen kostengünstig, unauffällig und ohne Probleme für die Isolierung möglich, siehe z. B. [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de).

**C6 Telekommunikation**

Auf die sich im Planbereich befindlichen Anlagen der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entsprechenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Die Telekom ist über den Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen mit der Telekom und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Informationen sind zu richten an:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 22Ulm, PB 5, Olgastr. 63, 89073 Ulm, oder Tel. 0731/100-84721.

Der aktuelle Leitungsbestand sollte von der bauausführenden Firma über die zentrale Trassenauskunft der Telekom [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) erhoben werden.

## D VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am 16.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.03.2016 und anschließender Planauslage in der Zeit vom 29.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am 21.03.2016 beteiligt.

### **AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 22.11.2016 als Entwurf genehmigt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Fassung vom ..... von ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am ..... beteiligt.

### **BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Stadt Blaustein am ..... behandelt.

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am ..... den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... sowie die Begründung vom .....

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am ..... die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Blaustein, den .....

Kayer, Thomas  
Bürgermeister

### **AUSFERTIGUNG**

Blaustein, den .....

Kayser, Thomas  
Bürgermeister

### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Blaustein, den.....

Kayser, Thomas  
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.