

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Höhwiesen“
Blaustein Ortsteil Ehrenstein

Stand 15.05.2012



Gemeinde Blaustein, Alb-Donau Kreis

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 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGB. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542.)

2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan (GOP)
- Schalltechnisches Gutachten TÜV Süd
- Schalltechnische Stellungnahme TÜV Süd (Stand März 2012)

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 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

A1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

A1.3 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.

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

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

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

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. 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).
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Tankstellen, davon ausgenommen sind Solartankstellen.
- Vergnügungsstätten.

A1.4 GB – Flächen für Gemeinbedarf

Zulässige Nutzungen sind soziale und schulische Einrichtungen und Parken.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA und mind. HbA.
- Zahl der Vollgeschosse
- Max. Traufhöhe (TH)

A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) oder Schotterrasen ausgeführt werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- Das Mindestmaß der Gebäudehöhe (mind. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.
- Die Dachformen und Dachneigungen, entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete sind einzuhalten.
- Die zulässigen max. und mind. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.

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

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

- o : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
 - In Teilbereichen sind, entsprechend den Eintragungen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Gebäudelängen über 50 m sind im GEe-Gebiet zulässig.

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

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

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise sind Nebengebäude, wie Spielhäuser und Gerätehäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) bis zu einer Größe von 25 m³ umbauten Raum zulässig.

A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Haupt-Firstrichtungen maßgebend.

A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die Angabe der max. und mind. Gebäudehöhe als Höchstmaß bzw. Mindestmaß, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH in m über NN) dürfen um höchstens 0,35 m überschritten bzw. unterschritten werden.

A7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (MI) sind ausschließlich Garagen, die in die Gebäude integriert werden, zulässig.
- Carports und Garagen bzw. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (NA) zulässig.
- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

A8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

A8.2 Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.
Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- GL-R Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Rettungsdienste.
- L-R Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.

A10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich des GEE Gebietes sind innerhalb der Lärmschutzzonen an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen schallschutztechnische Maßnahmen gem. DIN 4109 und DIN 18005 zu treffen.

A11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung von Versorgungsanlagen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

A12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A12.1 Verkehrsgrün V

Die gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen oder gärtnerisch mit Stauden und Kleingehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die gekennzeichneten Bäume sind entsprechend pfb 1 zu erhalten bzw. entsprechend pfg 1 anzupflanzen.

A12.2 Öffentliche Grünfläche G1

Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Einzelbäume entsprechend pfg 2 zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten, die Lage kann verändert werden. Zur Retention und Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Wohn- und Mischgebiet sind Rasenmulden anzulegen. Innerhalb der Grünfläche ist ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre zulässig.

A13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

A13.1 Ausgleichsfläche A1: Übergangsbereich Wohngebiet – Felswand

Auf der gekennzeichneten Fläche A1 ist eine Rasenmulde anzulegen zur Retention und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Wohn- und Mischgebiet über die belebte Bodenschicht.

Die Rasenmulde dient außerdem als Auffangwanne für Steinschlagmaterial von den umgebenden Felswänden.

Das temporäre Gewässer vor der östlichen Felswand ist zu erhalten.

Es ist ein Zaun mit einer max. Höhe von 1.50 m zulässig, um den Zugang zu den Felswänden zu unterbinden.

A13.2 Ausgleichsfläche A2: Felswand und Magerrasenfläche

Die Felswand ist soweit als möglich zu erhalten. Die aus Sicherheitsgründen notwendige Fellsicherung durch Beräumung und Schutznetze ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die anschließenden Mager- und Trockenrasenflächen sowie die Gebüsche trockenwarmer Standorte sind zu erhalten.

A 13.3 Ausgleichsfläche A3: Nordwestlicher Übergangsbereich

Der anstehende, für das Ortsbild charakteristische Fels am Haldenweg ist zu erhalten.

A14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A14.1 Pflanzgebot PFG 1:

Straßenbäume

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entsprechend der Artenliste 1.

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten, der Standort kann geringfügig verändert werden, wenn es die örtliche Situation erfordert.

Entlang der Verkehrsflächen sind einheitliche Baumarten zu verwenden.

Artenliste 1

Geeignete Baumarten:

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

(* = kleinkronige Art)

A14.2 Pflanzgebot PFG 2:

Einzelbäume

Auf den Flächen A1 und G1 sind Einzelbäume als Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entsprechend der Artenliste 2.

Artenliste 2

Geeignete Baumarten:

Pflanzliste 1 sowie Prunus avium- Vogelkirsche und Pyrus pyraster- Holzbirne.

A15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A15.1 Pflanzbindung PFB 1:

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und während der Bauzeit in geeigneter Weise zu schützen.

A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

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

- | | | |
|------------|-------------|-------------------------|
| - Dachform | - Flachdach | 0° - 5° DN |
| | - Pultdach | 5° - 18° DN (TH 6,50 m) |

- Bei der Ausführung geneigter Dächer sind entsprechend den Eintragungen die Hauptfirstrichtungen einzuhalten.
- Reflektierende und glänzende Ziegeleindeckungen sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Gebäudelänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Überdachungen von Stellplätzen und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sollen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden..

B1.2 Fassadengestaltung

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig

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

Für Werbeanlagen in **WA**-Gebieten:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

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

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtläche von 2,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- Automaten sind nicht zulässig.

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

- Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtläche von 5 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.
- Freistehende Werbeanlagen gleicher Gesamtläche (max. 5 m²) sind zulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

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

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

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung).

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mind. 50 cm herzustellen.

B6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich oberhalb der mind. HbA ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B7.1 Durchgrünung

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

B7.2 Beläge

Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen und offenen Stellplätze sind mit dauerhaft wasser-durchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a.:

- Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Schotterrasen
- wasserdurchlässiges Betonpflaster

B7.3 Einfriedigungen

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

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
- Lattenzäune aus unbehandeltem Holz bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, sowie eingewachsene Zäune beliebiger Art.
- Sockelmauern sind unzulässig.
- Koniferenhecken, außer Eiben, sind nicht zulässig

Je Grundstück ist bei den geschnittenen Hecken eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	- Kornellkirsche
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Ligustrum spec.</i>	- Liguster
<i>Taxus baccata</i>	- Eibe

Für freiwachsenden Hecken wird empfohlen, standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze zu verwenden, insbesondere:

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Rosa</i>	- Rosen
<i>Ribes spec.</i>	- Johannisbeere
<i>Sambuca nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum spec.</i>	- Schneeball

B7.4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen der Gebäude sowie den öffentlichen Verkehrsflächen wird über ein öffentl. Entwässerungstrennsystem den Geländemulden in der Grünfläche G1 und der Ausgleichsfläche A1 zugeleitet und über die belebte Bodenschicht breitflächig versickert.

C Hinweise und Empfehlungen

C1 Bodendenkmale

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

C2 Bodenschutz/ Altlasten

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

C3 Grundwasserschutz

- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde 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 zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen und ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei. Auf gewerblich genutzten Flächen ist die Versickerung erlaubnispflichtig.

C6 Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE
für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am 16.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.07.2004 bis einschließlich 21.07.2004. Eine 2. Bürgerbeteiligung aufgrund der wesentlichen Planänderung fand vom 17.10.2011 bis einschl. 28.10.2011 statt. 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 14.07.2004 und zur neu überarbeiteten Planung am 19.01.2012 um Stellungnahme gebeten.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.03.2012 als Entwurf gebilligt. 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 23.03.2012 in der Fassung vom 17.02.2012 in der Zeit vom 30.03.2012 bis einschließlich 30.04.2012 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 29.03.2012 von der Auslegung benachrichtigt.

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 Gemeinde Blaustein am ~~22.05.2012~~ behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

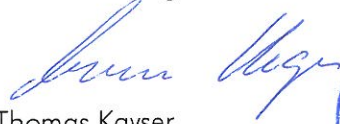
Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am ~~22.05.12~~ den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ~~15.05.12~~ sowie die Begründung vom ~~16.01.2012~~

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am ~~22.05.12~~ die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ~~15.05.12~~ nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Blaustein, den 23.05.2012

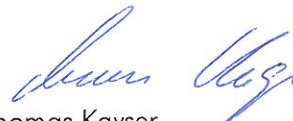
Bürgermeister Thomas Kayser



AUSFERTIGUNG

Blaustein, den 23.05.2012

Bürgermeister Thomas Kayser



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am 22.06.12 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Blaustein, den 23.06.2012

Bürgermeister Thomas Kayser



Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.