

Gemeinde Blaustein

**Bebauungsplan „Pfaffenhaus IV“
in Blaustein, Ehrenstein
mit integrierter Grünordnung**

**Architekt - Dipl.-Ing. Willibald Winkler - Regierungsbaumeister
Anna-Seghers-Weg 27 - 89134 Blaustein - Tel. 07 31/95 08 04 26**

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan „Pfaffenhau IV“ in Blaustein-Ehrenstein mit integrierter Grünordnung

A Gesetzliche Grundlagen

Zugrunde liegen mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen,

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

B Zeichenerklärung

(siehe Planzeichnung)

C Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 Bau NVO)
Die Allgemeinen Wohngebiete sind gegliedert in WA1, WA2 und WA3. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 – 6 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1, BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

...

- 1.2.1 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden Stellplätze und Wege, die außerhalb der Baugrenzen liegen und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, nicht auf die GRZ angerechnet.
- 1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist auf die angrenzende, in Grundstücksmitte gelegene, öffentliche Verkehrsfläche bezogen. Sie wird gemessen von der Randsteinoberkante der festgelegten öffentlichen Verkehrsfläche bis Oberkante First bzw. Flachdachtraufe. Bei WA1 beträgt diese Gebäudehöhe für Flachdächer 6,5 m und für Pultdächer 7,8 m. Bei WA2 beträgt diese Gebäudehöhen bei Süderschließung 11,7 m und bei Norderschließung 9,05 m. Bei WA3 betragen diese Gebäudehöhen bei Süderschließung 12,2 m und bei Norderschließung 10,0 m. Die Erschließungszone mit Garagen, Carports, evtl. nicht störendem Gewerbe, darf bei WA1 und WA2 max. 3,2 m Gebäudehöhe, bei WA3 max. 3,8 m aufweisen.

Werden technische Anlagen zur Energieerzeugung auf einem Flachdach oder Pultdach errichtet, darf deren Oberkante die Gebäudehöhe um max. 0,75 m überschreiten.
- 1.2.3 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf bei WA1 und WA2 gemessen über der festgelegten Gehwegoberkante bei Norderschließung max. 0,3 m, bei Süderschließung max. 2,85 m betragen. Bei WA3 darf abweichend die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe max. 0,75 m betragen.
- 1.2.4 Gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 festgesetzt. Im WA3 beträgt die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude 8 Wohneinheiten.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene (o) in WA2 und WA3 und als abweichende (a) in WA1 Bauweise festgesetzt.

- 1.3.1 Abweichende Bauweise (a)

In dem Bereich WA1 mit der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) ist eine einseitige Grenzbebauung mit Kettenhäusern, d. h. gereihten Einfamilienhäusern mit Grenzgarage als auch Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) Ziffer 2 i. V. m. § 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Nebenanlagen wie z. B. Gerätehütten, Fahrradabstellräume sind in WA2 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die 6 Grundstücke im südöstlichen Baugebiet. Hier dürfen vorgenannte Nebenanlagen auch im südlichen Garten bis zur Hecke angelegt werden.
 - 1.4.2 Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig. (§ 4 (3) BauNVO)

- 1.5 Stellplätze und Garagen (§ 21 a BauNVO)
Carports und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstückflächen d. h. innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Offene PKW-Stellplätze können dagegen auch außerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.
- 1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)
- 1.6.1 Verkehrsgrün
Die gekennzeichneten Flächen sind entweder als extensive Wiesenflächen (Mahd 2 x /Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten oder als Pflanzflächen mit Stauden und Kleingehölzen.
- 1.6.2 G 1 Öffentliche Grünfläche an der Ingeborg-Bachmann-Straße
Auf der gekennzeichneten Fläche sind Bäume entspr. pfg 1 zu pflanzen. Die Fläche ist als extensive Wiese (Mahd 2 x /Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Grünfläche sind Grundstückszufahrten bis zu 3,5 m Breite zulässig.
- 1.6.3 G 2 Öffentliche Grünfläche „Zentrale Grünfläche“
Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiese anzulegen. Kleine Teilbereiche können gärtnerisch gestaltet werden und mit Kleingehölzen, Stauden, Gräsern etc. bepflanzt werden. Die Anlage eines Sitzbereiches ist zulässig. Es ist ein dominanter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6.4 G 3 Öffentliche Grünfläche „Spielwiese“
Die gekennzeichnete Fläche ist als Spielwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1.7.1 Ausgleichsfläche A 1 „Mühleberg (Winterhalde)“
Auf der gekennzeichneten Fläche (Teilfläche 2) ist der Oberboden bis auf 10 cm Stärke zu entfernen und eine Ansaat mit einer standortgerechten Magerrasenmischung vorzunehmen. Es sind 4 heimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Fläche ist extensiv zu pflegen (Beweidung oder Mahd, entfernen des Mähguts).
- 1.7.2 Ausgleichsfläche A 2 „Mühleberg (Winterhalde)“
Auf der gekennzeichneten Fläche (Teilfläche 4) ist als Erstpflege die Rodung von Gehölzaufwuchs und das Freistellen von dominanten Eichen, Kiefern und Wachholder vorzunehmen sowie eine einmalige Mahd durchzuführen.

Als Dauerpflegemaßnahme ist die Fläche in der 2. Septemberhälfte regelmäßig zu beweiden.

1.7.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke und der Dachflächen der Gebäude sowie den öffentlichen Verkehrsflächen ist an das geplante Entwässerungstrennsystem anzuschließen. Das Niederschlagswasser wird einer Geländemulde westlich des Baugebietes zugeleitet und dort über belebte Bodenzonen breitflächig versickert.

1.8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Ziffer 23 BauGB)

1.8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind erhöhte schalldämmende Maßnahmen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung

Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den belasteten Gebäudeseiten angeordnet werden, so wird angesichts der Lärmsituation in der Nacht auf den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern hingewiesen. Weitere Ausführungen und detaillierte Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

1.9.1 Pflanzgebot pfg 1:

Straßenbäume

Entlang der Straßen und auf der öffentl. Grünfläche G 1 sind 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.

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), Prunus avium (Kirsche in Sorten), Pyrus (Birne in Sorten), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea

...

(Traubeneiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde in Sorten), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

1.9.2 Pflanzgebot pfg 2:

Anpflanzungen auf Baugrundstücken

In WA2 und WA3 sind mindestens zwei hochstämmige Bäume pro Grundstück, in WA1 mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken generell nicht zulässig, mit Ausnahme von Eibenhecken (*Taxus baccata*). Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden.

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

1.10.1 Pflanzbindung pfb 1:

Feldhecke

Die gekennzeichnete Feldhecke auf der privaten Grünfläche ist dauerhaft zu unterhalten und während der Bauzeit in geeigneter Weise zu schützen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachneigung und Dachaufbauten (§ 74 (1) Ziffer 1 LBO)

2.1.1 In WA1 sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5 Grad zu begrünen. Weiterhin sind Pultdächer und versetzte Pultdächer bis zu der vorgeschriebenen Gebäudehöhe zulässig.

2.1.2 In WA2 und WA3 werden Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) zugelassen.

2.1.3 Werden in WA2 Flachdächer geplant, ist das oberste Geschoss bei Überschreitung der Wandhöhe von 8,70 m nördliche Traufe bzw. 6,50 m südliche Traufe von der Erschließungsstraße gelegen, um mindestens 3,5 m von der südlichen Außenwand zurückzusetzen (Staffelgeschoss). Das Staffelgeschoss soll sich gestalterisch durch Fugen, Material- und Farbwechsel vom Hauptbaukörper abzeichnen.

2.1.4 Wohngebäude mit Satteldächer und Walmdächer sind mit mittigem First und gleicher Dachneigung herzustellen. Für die Farbe der Dachdeckung ist rot, rotbraun, braun, grau zu verwenden. Es werden nur Dachdeckungsmaterialien aus Ton, Zement, Faserzement zugelassen. Versetzte Satteldächer (z. B. Lichtbänder) dürfen einen Höhenversprung bis 1,35 m aufweisen. Gemessen

...

wird von der Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut in den Schnittpunkten mit den vertikalen Fassadenelementen bzw. der Wand. Die maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe als auch First müssen höhengleich sein. Für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln findet die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 05.07.1994 Anwendung. Die Dachneigung beträgt für alle geneigten Dächer max. 35 Grad.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig, ebenso keine Bandenwerbung über die gesamte Fassadenbreite. Werbeanlagen sind auf max. 1,0 m² Fassadenfläche begrenzt.

2.3 Gebäudeabfangungen (§ 74 (1) Ziffer 3 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu 1,0 m Höhe zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1 : 2 oder als Gabionen und Mauern aus Naturstein herzustellen.

2.4 Mülltonnenplätze (§ 74 (1) Ziffer 3 LBO)

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

2.5 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) Ziffer 3 LBO)

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.

2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Ziffer 3 LBO)

Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Holzzaun innerhalb geschnittener oder frei wachsender Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind von der zu öffentlichen Straßen gewandten Seiten mindestens 0,5 m zurückzusetzen. Das Gleiche gilt für Stützwände. Sollten diese höher ausgeführt werden, ist jeweils ein Rücksprung von 50 cm pro 100 cm Höhe auszuführen.

- 2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Ziffer 2 LBO)
Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die zweite Wohneinheit ist zusätzlich ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück auszuweisen. In WA 3 ist pro Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen.
- 2.8 Freiflächengestaltung (§ 74 (5) LBO)
Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstückflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Rahmen eines Bauantrages oder eines Anzeigeverfahrens bei der Gemeinde Blaustein, Ortsbauamt, darzulegen. Dabei sind die Freiraumnutzung, der Standort für die hochstämmigen Bäume (Pflanzgebot), die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen in Art und Umfang, Mülltonnenplätze, Terrassen, Wege und PKW-Stellplätze darzustellen.

D Hinweise

1. Gestaltung und Materialwahl
Die Fassadengestaltung sowie Farbgebung und Materialwahl sind im Rahmen des Bauantrages oder Anzeigeverfahrens grundsätzlich mit der Gemeinde abzustimmen. Auffallende und stark reflektierende Materialien sind zu vermeiden. Es wird empfohlen, Materialien nach ökologischen und baubiologischen Gesichtspunkten zu wählen.
2. Bodenschutz
Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes BodSchG von Baden-Württemberg vom 25.04.2007 und des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 wird hingewiesen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit Boden (§ 1 BodSchG BW) sind zu befolgen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Oberbodens) zu beachten.
3. Schutzvorrichtungen für Hecken
Die vorhandenen, angrenzenden Hecken sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit einem Bau- oder Weidezaun zu schützen.

...

4. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei, grundsätzlich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.
5. 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.
6. **Archäologische Funde**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
7. **Außenantennen**
Außenantennen sind unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht. Ist nachweislich die gleichwertige Empfangsqualität nicht gegeben, sind Außenantennen nur auf den Dächern zulässig.
8. **Beleuchtung**
Es wird empfohlen, für die Straßen- und Wegebeleuchtung NAL-Dampflampen zu verwenden.

E Begründung

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
Blaustein besitzt aufgrund seiner Nähe zum Oberzentrum Ulm, seiner guten Infrastruktur und der reizvollen Lage zwischen Albhochfläche und Blautal einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Bindungen der Bewohner an den Ort sind stark ausgeprägt und Zuwanderungen aus der Umgebung häufig vorhanden. In Blaustein ist daher weiterhin eine deutliche Wohnraumnachfrage zu verzeichnen, die insbesondere am Interesse nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser zum Ausdruck kommt.

Mit dem Baugebiet „Pfaffenhau IV“ soll für Blaustein-Ehrenstein ein weiteres Bauquartier zur Verfügung stehen, in dem der Bedarf nach Einfamilienhausgrundstücken gedeckt werden kann. Die neue Bebauung soll sich in Anlehnung an die bestehende in etwa gleichen Erscheinung weiterentwickeln. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als fortzuschreibende Wohnbaufläche aufgenommen.

2. Städtebauliche Situation

Das Baugebiet „Pfaffenhau“ erschließt sich im Osten von Blaustein-Ehrenstein zwischen dem Verlauf der Blau im Süden und dem unmittelbaren Aneinandertreffen mit der Stadtgrenze von Ulm und der eingeschnittenen Westtangente im Osten. Seit den 70iger Jahren wird das Baugebiet Pfaffenhau erweitert, zu Beginn der 90iger Jahre „Pfaffenhau II“ und um 2000 „Pfaffenhau III“. Mit der geplanten Erweiterung „Pfaffenhau IV“ wird das Wohngebiet nach Norden hin abgeschlossen.

3. Planungskonzeption

Die städtebauliche Erweiterung erfolgt auf dem Planungskonzept des Architekten Willibald Winkler aus Blaustein, dessen städtebaulicher Entwurf nach einer Mehrfachbeauftragung am 07.04.2009 vom Gemeinderat zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

Grundgedanke der Planung ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit optimalen Sichtbezügen und bester energetischer Südausrichtung. Nördlich der größeren Wohnblocks der Nelly-Sachs-Straße wird eine verdichtete Bauweise mit Kettenhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern vorgeschlagen. Für die nördliche und östliche Randbebauung sind relativ frei gestaltbare Einfamilienhäuser vorgesehen. Den westlichen Abschluss bilden 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils max. 6 Wohneinheiten. Diese betonen die westliche Zugangssituation in das überplante Baugebiet. Mit Grundstücksgrößen zwischen 200 und 520 m² wird eine möglichst große soziale Durchmischung von Familien und Bewohnern angestrebt.

4. Bauweise

Für die verdichtete Bebauung hinter den großen Wohnblocks sollten kubisch reduzierte Baukörper ein zusammenhängendes Bild von 2-geschossigen Wohnhäusern entstehen lassen. Hierfür wird die Grundstücksvergabe an Bau-träger empfohlen, die mit der Gemeinde eine Planungsvereinbarung abschließen. Das gleiche gilt für die 2 Mehrfamilienhäuser am Westrand mit der festgeschriebenen Bauweise WA3.

Die restlichen 60 % der Grundstücke sind relativ großzügig ohne strenge Planungsvorgaben innerhalb der festzusetzenden Baugrenzen überplanbar. Damit soll den Bauinteressierten genügend Spielraum zur Realisierung ihrer Haustypen und Wohnformen gegeben werden. Die Hanglage begünstigt mit geringen Eingriffen die vollwertige Nutzung / Teilnutzung der Untergeschosse auf den Gebäudesüdseiten.

...

Im Interesse einer energieeffizienten und grundstücksparenden Planung werden kompakte, klar strukturierte Baukörper mit großzügiger Südbelichtung vorgeschlagen. Für die Gebäude und Gebäudeteile ist eine maximale Höhe vorgesehen. Es werden Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Pyramidendächer zugelassen. Die Garagen und Flachdachanbauten sollen extensiv begrünt werden. Für die verdichtete Bauweise nördlich der bestehenden Wohnblocks werden begrünte Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer empfohlen.

Der Bebauungsplan erlaubt somit die Bebauung des Gebiets mit freistehenden Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern. Die Ausrichtung erfolgt grundsätzlich parallel der Höhenlinien und lässt durch die gleichmäßige und höhengestaffelte Anordnung der Wohngebäude ein ruhiges und homogenes Erscheinungsbild entstehen. Alle Wohngebäude und Gartenräume sind nach Süden bzw. Südwesten orientiert.

Durch die Festsetzung der Gebäudeausrichtung, der Höhenbegrenzung und einem ausgewogenen Freiflächenanteil entsteht ein attraktives Wohngebiet, das die Anforderungen an gesunde und lichte Wohnverhältnisse sehr gute erfüllt und das sich gut in die landschaftliche Situation einfügt.

5. Topografie

Das Gelände des neuen Baugebietes fällt ca. 9 % nach Süden bzw. Südwesten ab und bietet damit eine sehr gute Voraussetzung zur Nutzung als Wohnbauflächen. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt und befinden sich alle im Besitz der Gemeinde Blaustein.

6. Erschließung

Das Erweiterungsgebiet wird von Westen – nahe der Einmündung zum Schinderwasen – über die Ingeborg-Bachmann-Straße erschlossen und im östlichen Teil an die bereits ausgebaute Anbindung mit der Nelly-Sachs-Straße verbunden. Die Westerschließung soll den Baustellenverkehr aufnehmen damit das vorhandene Wohngebiet entlastet wird. An die Erschließungsstraße wird ein Erschließungsring für die östlich gelegenen Einfamilienhäuser angehängt. Die gesamten Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Anfahrung mit Müllfahrzeugen ist für alle Grundstücke gewährleistet. Parallel zur Hapterschließungsstraße werden alternierend öffentliche Parkplätze mit Bauminselfen angelegt. Mit der Maßnahme erreicht man einen gestalteten abwechslungsreichen Straßenraum mit Verkehrsberuhigung. Es gibt ein vernetztes Fußwegenetz, das die Nelly-Sachs-Straße an drei Stellen anbindet. Im Wesentlichen sind eine Ost-West-Verbindung sowie eine Süd-Nord-Verbindung mit Anschluss an die nördlich am Schinderwasen gelegene Bus-Haltestelle zu nennen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch Erweiterung des öffentlichen Netzes gewährleistet.

Die Entwässerung (Schmutzwasser) erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Mischwasserkanäle mit Anschluss an die Sammelkläranlage Ulm/Neu-Ulm.

Das Regenwasser privater Grundstücke ist möglichst auf den nicht überbauten Flächen zu bewirtschaften. Das Überschusswasser wird im Trennsystem Richtung Westen in eine bestehende, natürliche Geländemulde (Flurstück 409) geführt.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Erdkabel.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas erfolgt durch den Ausbau der im Wohngebiet bestehenden Erdgasleitung.

8. Lärmschutz „Schallimmissionsschutz“

Nachdem Randbereiche des geplanten Wohngebietes Pfaffenhau IV an teilweise stark befahrene Straßen angrenzen (Berliner Ring K9915 auf der Ostseite und die Straße „Am Schinderwasen“ im nördlichen Bereich) wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan IV durchgeführt. Das Gutachten wurde von dem Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, Robert-Schumann-Weg 19, 89150 Laichingen erarbeitet, liegt bei der Gemeinde Blaustein vor und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Umweltbericht

Als inhaltlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Erweiterung Pfaffenhau IV in Blaustein“ wurde ein detaillierter Umweltbericht von dem Büro Edmund Spengler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Konrad-Röntgen-Str. 17, 89134 Blaustein ausgearbeitet. Der Bericht liegt bei der Gemeinde Blaustein aus und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bericht beinhaltet auf Seite 27 ff eine allgemein verständliche Zusammenfassung:

Vorhaben

Das geplante allgemeine Wohngebiet bildet den nördlichen Abschluss des bestehenden Baugebiets Pfaffenhau.

Für den überwiegenden Teil ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer GRZ 0,3, für einen kleineren Teil verdichtete Bauweise GRZ 0,4 vorgesehen. Die Haupteinschließung geht von der westlichen Ingeborg-Bachmann-Straße ab.

Umweltauswirkungen

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die sich durch das neue Wohngebiet ergeben sind:

- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen
Verlust von Lebensraum Acker 2,4 ha
Beeinträchtigung von Feldhecken (3000 m²) und Zerschneidung
- Für das Schutzgut Boden
Verlust von 2,4 ha Boden mit hoher Bedeutung für natürliche Vegetation und 1,5 ha Boden mit mittlerer – hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe.
- Für das Schutzgut Oberflächenwasser
Verlust von 1 ha Retentionsfläche

Dazu kommen weitere Auswirkungen wie z. B. erhöhte Gefahr von Schadstoffeintrag ins Grundwasser infolge Beseitigung von Deckschichten, Verringerung der Kaltluftentstehung, Veränderung des Landschaftsbildes.

Eingriffs – Ausgleichs – Bilanz

Eine Eingriffs – Ausgleichsbilanz wird für die erheblich betroffenen Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden sowie Oberflächenwasser durchgeführt.

Der Ausgleich für Tiere und Pflanzen kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Es werden weitere Maßnahmen auf dem „Mühleberg“ (Winterhalde) vorgeschlagen: Erstpflege des am stärksten verbuschten Teilbereichs mit Rodung von Gehölzaufwuchs, Freistellen von dominanten Eichen, Kiefern und Wachholder, 1 x Mahd als Voraussetzung für anschließende regelmäßige Beweidung.

Der Boden lässt sich ebenfalls nicht vollständig innerhalb des Gebiets ausgleichen. Weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind im Bereich „Mühleberg“ vorgesehen. Neben den für Tiere und Pflanzen beschriebenen Maßnahmen ist auf einer weiteren Fläche der Abtrag von Oberboden, die Ansaat von Magerwiese und die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Der Ausgleich für den Verlust an Retentionsfläche kann über Maßnahmen im Baugebiet bzw. im Bereich Ochsenweide erreicht werden:

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Sammlung von Niederschlagswasser, Ableitung Richtung Ochsenweide, Versicherung über offenen Graben bzw. Geländemulde am tiefsten Punkt, Umwandlung von ca. 4.000 m² Ackerfläche in Rasen/Wiesenfläche.

Beurteilung

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann der Eingriff durch die vorgesehenen Maßnahmen im Baugebiet auf dem „Mühleberg“ (Winterhalde) für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Oberflächenwasser vollständig, für das Schutzgut Boden jedoch nicht zu hundert Prozent ausgeglichen werden.

10.	Flächenbilanz	
	<u>Bruttobauland</u>	<u>26.406 m²</u>
	Verkehrsflächen einschließlich	
	Gehwege und öffentliche Parkierung	4.121 m ²
	öffentliche Grünflächen	2.040 m ²
	Nettobauland	20.245 m ²

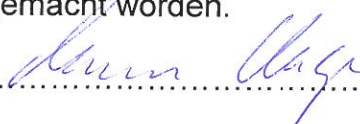
11. Nutzbarkeit
Das Wohngebiet „Pfaffenhau IV“ beinhaltet 38 Baugrundstücke. Baurechtlich sind max. 84 Wohneinheiten möglich (inklusive der 2 Mehrfamilienhäuser mit je 6 WE). Die voraussichtliche Ausnutzung dürfte zwischen 50 – 60 Wohneinheiten liegen. Damit beträgt der durchschnittliche Grundstücksanteil pro Wohneinheit 368 m² Bauland.

...

F Verfahrensverweise

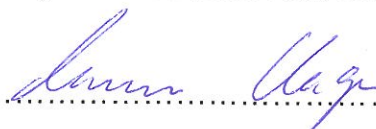
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Pfaffenhau IV“ aufzustellen. Der Aufstellungsbechluss ist am 19.06.2009 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Thomas Kayser, Bürgermeister



Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat vom 22.06.2009 bis 10.07.2009 stattgefunden.

Thomas Kayser, Bürgermeister




Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 18.06.2009 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.12.2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Pfaffenhau IV“ und seine Begründung vom 15.01.2010 bis 15.02.2010 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.01.2010 im Mitteilungsblatt 2010 / Nr. 1 der Gemeinde mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht 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 12.01.2010 benachrichtigt worden.

...

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 15.01.2010 bis 15.02.2010 öffentlich ausgelegen.

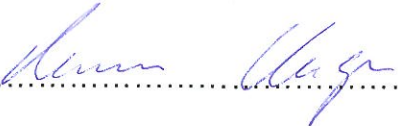
Thomas Kayser, Bürgermeister


.....



Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.03.2010 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 03.05.2010 mitgeteilt worden.

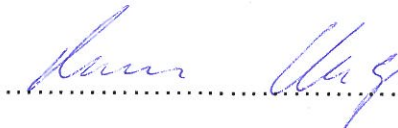
Thomas Kayser, Bürgermeister


.....



Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.03.2010 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Pfaffenhau IV“ als Satzung beschlossen.

Thomas Kayser, Bürgermeister


.....



Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Blaustein wurde am 01.04.2010 im Mitteilungsblatt 2010 / Nr. 13 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht.

Thomas Kayser, Bürgermeister


.....



G Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen: zeichnerischer Teil und Textteil. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.03.2010 überein.

Ausgefertigt: 24.03.2010

Bürgermeister Blaustein

Thomas Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 15.12.2009

Dipl.- Ing. Willibald Winkler, Architekt, Regierungsbaumeister
Anna-Seghers-Weg 27, 89134 Blaustein

Datum: 20.07.2009 / 28.07.2009 / 15.12.2009 / 23.03.2010