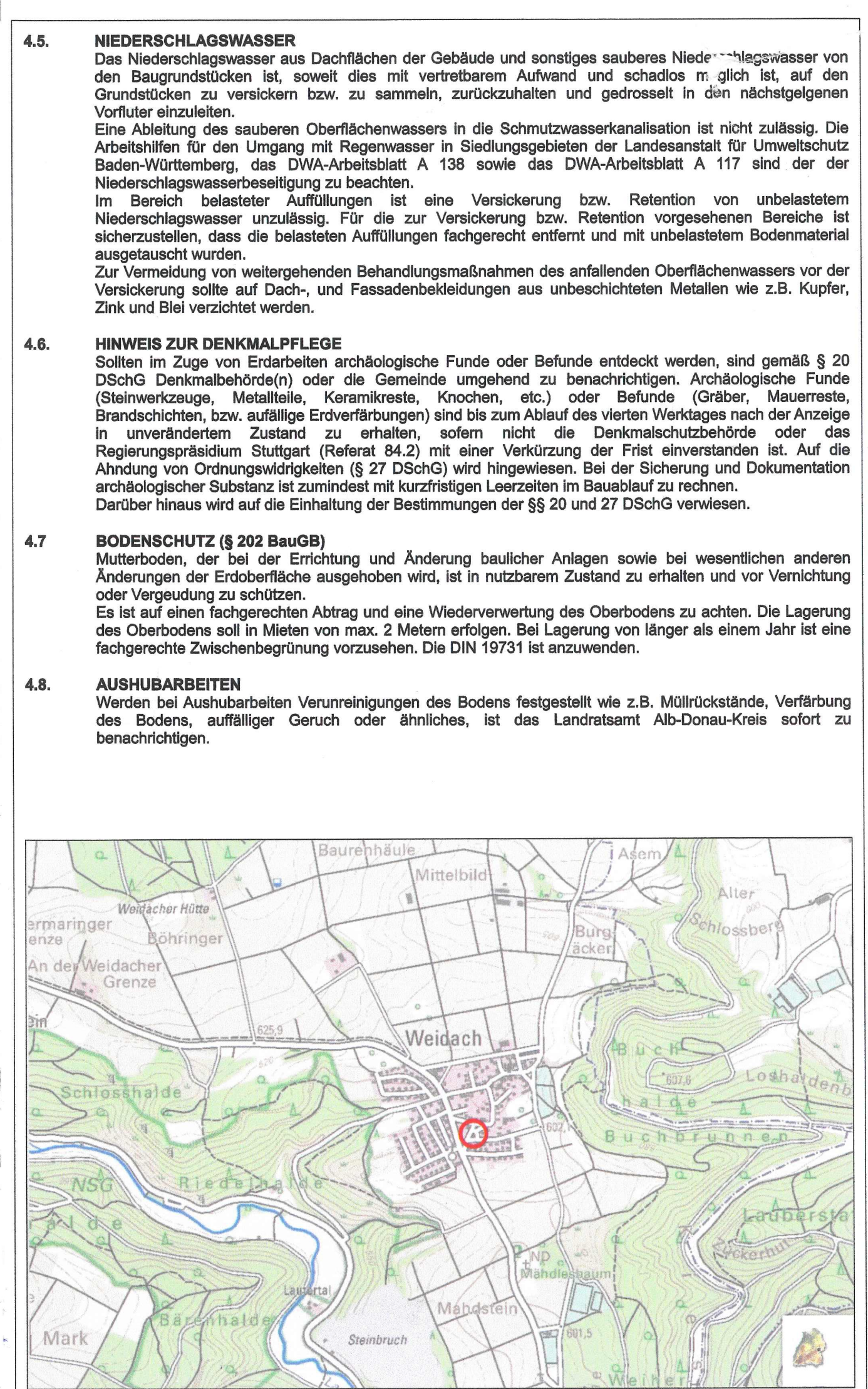


- 1.10. ARTENLISTEN**
- Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Ulmus glabra - Bergulme
 - Salix alba - Silberweide
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7-20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.
- Acer campestre - Feldahorn
 - Alnus glutinosa - Schwarzalre
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Betula pendula - Hängebirke
 - Malus sylvestris - Holzapfel
 - Populus tremula - Zitterpappel, Espe
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Pyrus pyrastrer - Wildbirne
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
- Artenliste 3 - Bäume Straßenraum
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.
- Großbäume 20 - 40m
- Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
 - Tilia x europaea 'Palida' - Katschelinde
- Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m
- Acer campestre 'Elaeagn' - Feldahorn
 - Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn in Sorten
 - 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
 - Alnus x spaethii - Purpuralre
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
 - Corylus colurna - Baumhasel
 - Gleditsia triacanthos - Dornlose Gleditschie
 - 'Shademaster', 'Styline'
 - Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtblirne
 - Robinia pseudoacacia - Robinie
 - 'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
 - Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
 - Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtblinde
- Artenliste 4 - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.
regionale Obstbaumsorten
- Artenliste 5 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.
- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Salix caprea - Saalweide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- 1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.12. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**
- 1.12.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.
- 1.13. NUTZUNGSSCHABLONE**
- | WA | III |
|---------------------------------|-----|
| 0,4 | - |
| o | E |
| SD, WD | |
| FH max= 13,00m TH max= 6,50m | |
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baul. Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)
- Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß), Geschosflächenzahl (GFZ), Dachform
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**
- 2.1. BAUKÖRPER**
- 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
- 2.2. FASSADENGESTALTUNG**
- 2.2.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.
- 2.3. DACHGESTALTUNG**
- 2.3.1. SD Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°
- 2.3.2. WD Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45°
- 2.3.3. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.3.4. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind begrünzte Flachdächer zulässig.
- 2.3.5. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben und Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.
- 2.4. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN**
- 2.4.1. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist innerhalb der privaten Grundstücksfächen entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzuweisen.
- 2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- 2.5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- 2.5.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.5.4. Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.
- 2.6. EINFRIEDUNGEN**
- 2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
- 2.7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- 2.7.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"**
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone II/III mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.
- 3.2. NATURDENKMAL NR. 84251410049 "SOMMERLINDE IN DER ORTSMITTE"**
- Das Naturdenkmal "Sommerlinde in der Ortsmitte" mit der Schutznummer 84251410049 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben. Es ist verboten dies zu beseitigen oder ihre geschützte Umgebung oder ihr Erscheinungsbild zu beeinträchtigen, nachhaltig zu stören, zu verändern oder zu zerstören.
- 4. HINWEISE**
- 4.1. bestehende Bebauung
- 4.2. geplante Bebauung
- 4.3. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.
- 4.4. Maßangaben in Metern



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Herrlinger Straße 13"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1, 3, 4 und 5

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. FH= 13,0m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
z.B. TH= 6,5m

1.2.3.1. Die Gebäudehöhe (FH, TH) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **E** nur Einzelhäuser zulässig

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. **Baugrenze**

1.4.4. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen (Mülleinhausung, Fahrradabstellplätze usw.) sind entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als sieben Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. Straßenbegrenzungslinie

1.6.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.3. **o** Erhalt von Bäumen

1.7.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

1.8. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß der Artenliste 1, 2 und 4 zu pflanzen. Mindestens 50% müssen Bäume der Artenliste 1 sein.

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldbegrenzung
Freiräumen des Baufeldes (Rodung Gehölze, Abriss Gebäude) zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung sind die betroffenen Gebäudeteile von einem Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, ggf. sind Einwegverschlüsse anzubringen, einzelne Individuen zu bergen und/oder ganzheitliche Verschlüsse anzubringen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind neben den genannten Maßnahmen ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen für Vögel einzuleiten, Nester zu entfernen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Ersatzkästen für Fledermäuse und Mehlschwalbe:
Es sind als Ersatz fünf Fledermauskästen anzubringen. Zwei Kästen sind als Einbaukästen in das neue Gebäude (Winterquartier, Südseite/Ostseite) und drei sind als Aufsatzkästen an einem Gebäude oder mehreren Bäumen im Umfeld anzubringen. Alternativ ist auch ein Fledermausturm möglich. Bei einer Gestaltung des Giebels mit einer Holzfassade ist auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich (siehe Gutachten). Ferner ist ein Schwalbenhaus vor den Abrissarbeiten im Umkreis von 100 m zu installieren.

Stadt Blaustein

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Herrlinger Straße 13"

genehmigt am: 13.07.2021

angezeigt am: 05. Nov. 2021

in Kraft seit: 05. Nov. 2021

Maßstab 1 : 250
Stand: 13.07.2021

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 23.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Herrlinger Straße 13" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2021 bis 17.05.2021 beteiligt.

5 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2021 bis 17.05.2021 öffentlich ausgelegt.

6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.07.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den 05.11.2021

Bürgermeister

8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den 04.11.2021

Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 05.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den 05.11.2021

Bürgermeister