

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm  
rechtswirksam vom 21.02.2002      Maßstab M 1 : 10.000

## **Gemeinde Blaustein Bebauungsplan "Auf dem Lindenhof" Ortsteil Bermaringen;**

---

### **Textliche Festsetzungen und Begründung**

Stand: 15.06.2004; 27.10.2004, 14.06.2005

**Planfertiger  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Erwin Zint**

**Gemeinde Blaustein  
Schikorr  
Bürgermeister**

Die Gemeinde Blaustein erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **Bebauungsplan "Auf dem Lindenhof", Ortsteil Bermaringen**

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind einschließlich der bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zul. geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760)

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe

**Nicht zulässig sind:**

- Läden, Schank und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO:

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) und die Zahl der Vollgeschosse (VZ) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen für die Anlage von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen sowie der zu ihnen führenden Treppenträume außerhalb von Vollgeschossen sind einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig bei der Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### **2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Gebäudeoberkante (Dachfirst) wird als absolutes Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohboden EFH-R).

#### **2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

### **3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

(§§ 22 und 23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise (§§ 22 BauNVO)**

Im Geltungsbereich sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten können bis zu einer Tiefe von 1,0 m die Baugrenze überschreiten, wenn sie max. 1/4 der entsprechenden Außenwandlänge nicht überschreiten.

### **4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

### **5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

#### **Höhe des Erdgeschossfußbodens**

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohboden EFH-R) darf als Obergrenze maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt und als Untergrenze auf der Höhe des Bezugspunktes (min.  $\pm 0,00$ ) liegen. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der fertig hergestellten Decke der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Ermittlungsgrundlage ist der nächstliegende Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

### **6. NEBENANLAGEN**

(§ 14 BauNVO)

Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3,0 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 2.4 der örtlichen Bauvorschriften geregelt.

### **7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### **8. VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### **Verkehrsberuhigter Bereich**

Die entsprechend dargestellten Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ohne Trennung der Verkehrsarten auszubilden.

##### **Öffentliche Parkplätze**

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung öffentlich Stellplätze bereitzustellen. Die genaue Aufteilung und Anzahl der Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und nur als Hinweis dargestellt.

**9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist ein Erdgastank zur Versorgung des Baugebietes zulässig

**10. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG**

(§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle ist eine Fläche für Container Standplätze zur Wertstoffsammlung zulässig.

**11. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN****11.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Obstbaumpflanzungen sind zu schützen, zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen durch Überalterung und sonstigen natürlichen Einwirkungen oder aus Gründen der Gefahrenabwehr sind diese zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder mit einer Fußwegerschließung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

**11.2 Straßenbegleitende Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Straßenverkehrsflächen) sind standortgerechte Einzelbäume als Solitärbäume (Hochstämme) entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Flächen ohne verkehrliche Funktionen (Flächen für Straßenbegleitgrün) sind als Schotterrasenflächen anzulegen oder mit Stauden/Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Baumstandorte können, sofern es die örtliche Situation erfordert (z.B. Einfahrtsbereiche), verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss erhalten bleiben.

**11.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)****Ortsrandeingrünung**

Entlang der Treffensbacher Straße ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche eine Stauchhecke mit Gehölzen der Artenliste 3 in einer Breite von 3,0 m zu pflanzen. Es sind mindestens 2x verschulte Sträucher zu verwenden, wobei der Pflanzabstand 1 m in und zwischen den Reihen betragen sollte. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken kann die Strauchhecke unterbrochen werden.

**Sonstige Pflanzgebote**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum gem. Artenliste oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.

Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Zur Reduktion der Abstrahlungsflächen und zur Förderung der kleinteiligen Ventilation sollen Wandflächen über 10 m<sup>2</sup> Größe ohne Wandöffnungen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

**11.4 Artenliste (Auswahlliste) für Bäume und Sträucher****Liste 1: Bäume im Straßenraum**

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

(Qualität Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18cm)

**Liste 2: Bäume für private Grünflächen**

Fagus mestica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Larix decidua	- Lärche
Sorbus domestica	- Speierling
Quercus petraea	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Obsthochstämme nach Sorten	

**Liste 3: Sträucher für private Grünflächen**

Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunum avium	- Vogelkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- gemeiner Schneeball

(als freiwachsende Heckengehölze; Qualität: mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm)

**12. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung einer zusätzlichen hydraulischen Belastung der Kanalisation und der nachfolgenden Gewässer ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen generell auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu sammeln.

**13. BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG**

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

**14. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

**14.1 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken entlang der Treffensbacher Straße festgesetzt (siehe Punkt 11.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken). Die Größe der Pflanzfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup>.

**14.2. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Durch die Bebauung des Plangebietes entsteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 13.900 m<sup>2</sup>. Als Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde Blaustein die Grundstücke Flur Nr. 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3119, Gemarkung Bermaringen zur Verfügung. Die Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Auf den Ausgleichsgrundstücken sind ergänzende, standortgerechte Waldgehölze gemäß der angeführten Artenliste anzupflanzen. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden Flächen ist ein naturgemäßer, stufiger (gebuchteter) Waldsaum vorzusehen. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Erweiterung des bestehenden Waldes mit der Anlage eines art- und standortgerechten Waldsaumes.

**Artenliste Waldgehölze:**

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Juglans regia	-Walnuss
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aria	-Mehlbeere
Sorbus domestica	-Speierling
Sorbus torminalis	-Elsbeere
Wildobst in Sorten	

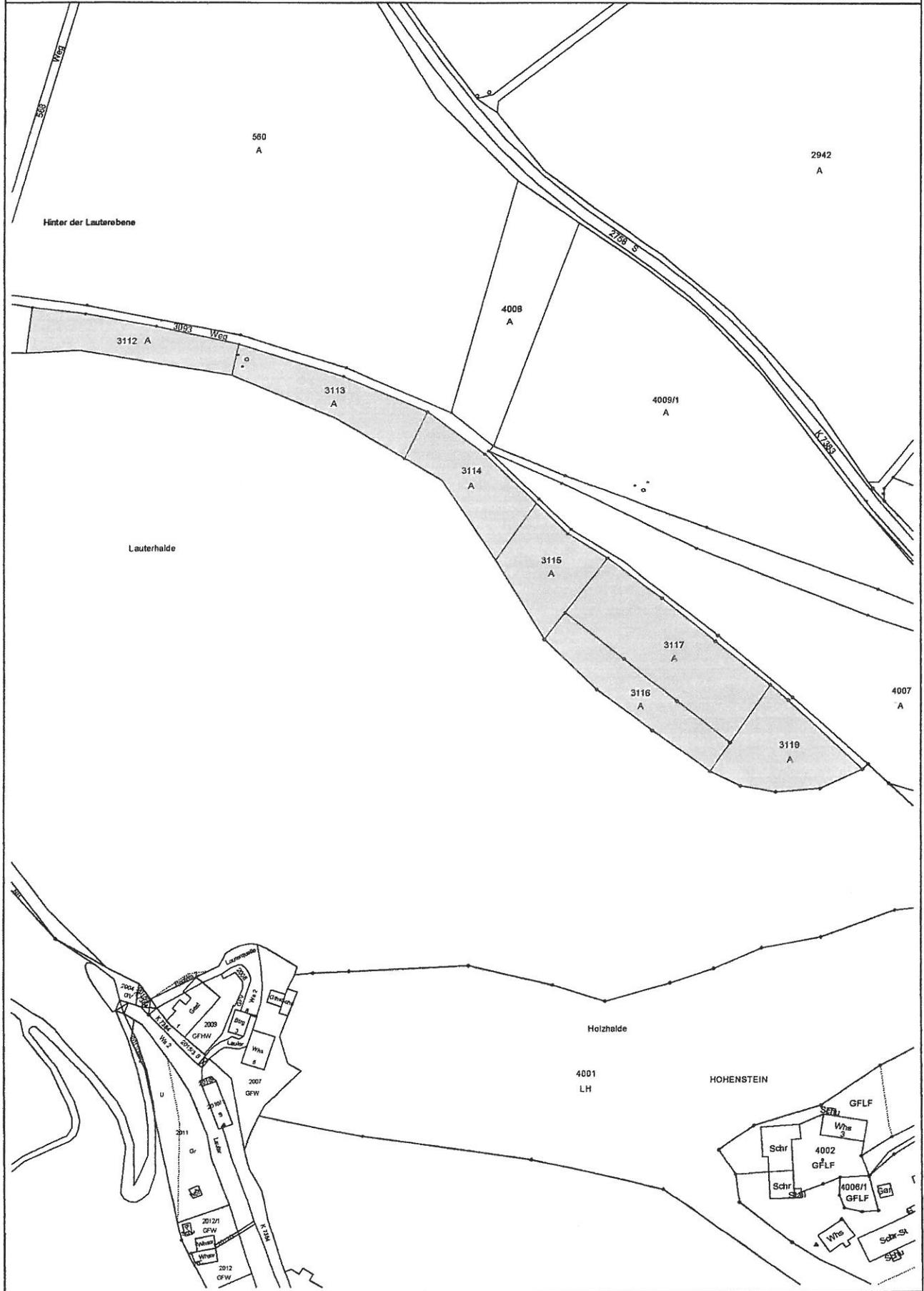
Sträucher:

Corylus avellana	-Hasel
Cornus mas	-Kornelkirsche
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Sambucus nigra	-Holunder
Taxus baccata	-Eibe
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-Gemeiner Schneeball

Die Ausgleichsgrundstücke weisen eine Größe von 13.565 m<sup>2</sup> auf. Sie werden insgesamt dem Bebauungsplan "Auf dem Lindenhof", Ortsteil Bermaringen direkt zugeordnet.

# Ausgleichsflächen

M = 1:2500



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO)

## 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

### 1.1 Baukörper

Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

### 1.2 Dachflächen

Die Wohngebäude sind mit einem Satteldach (symmetrisch mit First über der Längsseite) und einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad herzustellen. Im gesamten Geltungsbe- reich ist auch eine Dachausbildung mit versetzten Pultdächern zulässig, wobei die Nei- gung der Pultdächer auf einer Seite mind. 25° und auf der anderen mind. 35° aufweisen muss.

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Blaustein, die seit 26.08.1994 rechtskräftig ist.

Die Deckung der Dachflächen ist mit roten bzw. rotbraunen Ziegeln oder vergleichbaren Materialien (z.B. Beton) herzustellen. Auf dem Dach sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche auszubilden.

### 1.3 Fassaden

Auffällige Struktur- und Farbgebungen sind zu vermeiden.

## 2. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

### 2.1 Pkw Stellplätze und deren Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind versickerungsfähig und/oder begrünt herzustellen. Dabei kann z.B. offenporiges Betonpflaster, Pflasterra- sen, humusverfugtes Pflaster oder ein sonstiger versickerungsfähiger Belag verwendet werden.

### 2.2 Freiflächengestaltung der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Ge- hölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortgerechte Gehölze der Ar- tenliste 2 und 3 zu verwenden.

Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in angrenzen- de Vegetationsflächen zur Versickerung zu entwässern.

### 2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Gelände- oberfläche nur für die notwendigen Einfahrten und Zugänge verändert werden. Der na- türliche Geländeverlauf darf ansonsten bei der Gartengestaltung nicht verändert werden.

Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen bis maxi- mal bis zur Höhe des angrenzenden Straßenniveaus zulässig. Abgrabungen unterhalb des bestehenden Geländeniveaus und Stützmauern sind nicht zulässig.

### 2.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen. Entlang der öffentlichen Ver- kehrs- und Grünflächen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung und hinterpflanzte Me- tall- und Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind ohne Sockel auszuführen.

## 2.5 **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig handelt nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

## 3. **SONSTIGE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung der zulässigen Betriebe zulässig. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen nur im Bereich der realisierten Wandhöhe angebracht werden sowie eine Größe von max. 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Sich bewegende Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## 4. **STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

Der Stellplatzschlüssel wird gemäß § 74 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg wie folgt festgelegt:

- |                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| - Einfamilienhaus             | 2,0 Stellplätze |
| - Einliegerwohnung zusätzlich | 1,0 Stellplätze |

## 5. **WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN** **Regenwasser von Dachflächen auf privaten Grundstücken**

Zur Minderung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oberflächlich in naturnah gestalteten Rasenmulden zurückzuhalten. Das nicht zur Versickerung gebrachte Wasser ist über einen Notüberlauf dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Auf einzelnen Antrag hin kann von der Pflicht zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück befreit werden, wenn vom Bauherrn aufgezeigt wird, dass die beim Aushub vorgefundenen Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht oder nur unzureichend zulassen. In diesem Fall muss dann vor dem Anschluss der Regenwasserabteilung in den Mischwasserkanal eine Zisterne eingebaut werden, aus der Wasser zur Nutzung in Haus oder Garten entnommen werden kann.

## HINWEISE

### 1. Umgang mit dem Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB)

### 2. Freiflächengestaltungsplan

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages oder Kenntnissgabeverfahrens dargelegt werden. Dabei ist es zweckmäßig, die Art und den Umfang der Bepflanzung, die Geländeänderungen in NN Höhen, die internen Wege- und die Platzflächen darzustellen.

### 3. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht auf dem Grundstück Dorfstraße 9 (Flur Nr. ) ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Milchviehhaltung und Bullenmast. Auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieses Betriebes und Grundstückes können Immissionen (Gerüche, Lärm) im Bereich der Wohnbauflächen entstehen. Diese Vorbelastungen sind, sofern sie nicht unzumutbar sind, zu dulden.

### 4. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen:

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), insbesondere auf die Regelungen Abs. 1 Satz 2, wird verwiesen.

### 5. Wasserschutzgebiet Lautern

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Lautern. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 19.02.1993 sind einzuhalten.

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Gemeinde Blaustein "Auf dem Lindenhof", Ortsteil Bermaringen**

#### **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich südlich der Treffensbacher Straße eine geplante Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **2. Anlass der Planung**

Im Ortsteil Bermaringen der Gemeinde Blaustein besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken, dem kein entsprechendes Angebot auf dem Markt zur Verfügung gegenübersteht. Die Bebauung soll somit den örtlichen Bedarf mit Einfamilienhäusern decken.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind seit mehreren Jahren für eine Wohnbebauung vorgesehen, konnten jedoch bisher von der Gemeinde nicht für diesen Zweck erworben werden. Seit kurzem wurde die Mehrzahl der Grundstücke aufgekauft bzw. die Gemeinde steht noch mit einzelnen Eigentümern in Ankaufverhandlungen zum Erwerb der Grundstücke. Damit kann der Geltungsbereich insgesamt aufgeplant und planungsrechtlich als Wohngebiet gesichert werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18. November 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Lindenhof" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan kann damit die bauliche Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Werrengasse, Auf dem Lindenhof und der Temmenhauser Straße geschlossen werden.

#### **3. Angaben zum Bestand**

Der vom Gemeinderat Blaustein beschlossene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1302/1, 1309, 1310, 1311, 1312, 1312/1, 1313, 1314 (Teilfläche Auf dem Lindenhof) und 1317 (Teilfläche Treffensbacher Straße). Die Gemeinde Blaustein ist mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 1302/1 und 1311 Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes.

Die Grundstücke sind weitgehend unbebaut. Lediglich auf dem Grundstück Flur Nr. 1309 besteht eine Steingarage und auf den Grundstücken Flur Nr. 1302/1 und 1312 bestehen landwirtschaftliche Remisengebäude.

Im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 1312, 1312/1 und 1313 besteht eine Streuobstwiese, die teilweise von dem angrenzenden Pferdehof Flur Nr. 51 und 51/1 als Ausritzfläche genutzt wird. Der Obstbaumbestand weist unterschiedliche Altersstufen auf und ist teilweise in einem schlechten Zustand. Die Streuobstwiese bildet derzeit eine räumliche Abgrenzung und einen Übergang am östlichen Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur bestehenden Bebauung.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Südosten nach Nordwesten um insgesamt 4 m. Das Plangebiet wird in Verlängerung der Straße Beim Kreuz bis zur Treffensbacher Straße von einer Abwasserleitung durchquert.

Die umgebende Bebauung besteht im wesentlichen aus Einfamilienhäusern mit einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung in offener Bauweise mit steilen Satteldächern. 2 landwirtschaftliche Betriebe grenzen entlang des Weges Auf dem Lindenhof an den Geltungsbereich. Auf den Grundstücken Flur Nr. 51 und 51/1 (östlich des Plangebietes) besteht ein Hof mit Pferdehaltung und auf Flur Nr. 13/3 (Dorfstraße 9, südlich des Plangebietes) eine Milchviehhaltung mit Nachzucht und Bullenmast. Die bestehende Bebauung nördlich der Treffensbacher

Straße besteht zum Teil aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, die heute nur noch für Wohnzwecke genutzt werden.

Nördlich des Plangebietes wurden mehrere Schweinemastbetriebe ausgesiedelt. Die dem Geltungsbereich nächstliegenden Ställe weisen dabei einen Abstand von ca. 320 m auf. Den geringsten Abstand mit ca. 110 m weist die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Grundstück Flur Nr. 1330 auf. Hier werden ca. 50 Ziegen auf der Freifläche des Grundstückes gehalten. Die aufgeführten Hofstellen liegen außerhalb der Hauptwindrichtung zu dem geplanten Wohngebiet.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Lindenhof" werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken für den örtlichen Bedarf durch Bebauung von innerörtlichen Grundstücken
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine angemessene und geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes
- Entwicklung einer aufgelockerten und durchgrüneten Bebauungsstruktur als Einfamilienhausgebiet mit Einbindung des Geltungsbereiches in die vorhandene Eigenart und bauliche Struktur der Umgebung
- Ausschöpfung der innerörtlichen Flächenpotentiale zur Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur
- Teilweise Erhaltung der bestehenden Streuobstwiese als ortstypisches, dörfliches Freiraumelement
- Bereitstellung der erforderlichen öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz innerhalb der Streuobstwiese
- Planung und Gestaltung des Gebietes in der Form, dass die Erschließung und Entwicklung in mehreren Bauabschnitten entsprechend dem örtlichen Bedarf möglich ist.
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) außerhalb des Plangebietes.
- Minimierung der Eingriffe durch Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen wie Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers, geringst mögliche Versiegelung der Grundstücke (geringe GRZ), geeignete Begrünungsmaßnahmen etc.

#### **5. Planinhalt**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der Nutzung wird gegenüber den Vorgaben der BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Plangebietes dienen, zulässig sind.

Der Geltungsbereich soll als aufgelockerte und durchgrünte Einfamilienhausbebauung entsprechend dem örtlichen Bedarf in einzelnen Bauabschnitten entwickelt werden. Deswegen werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit dem Ziel einer ruhigen Wohnbebauung nicht in Einklang zu bringen. Darüber hinaus sind diese auszuschließenden Nutzungen und Versorgungsbetriebe bereits in ausreichendem Maße im Ortskern entlang der Dorfstraße vorhanden.

In südlicher Richtung zum Geltungsbereich liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Walter mit einer genehmigten Milchviehhaltung und Nachzucht sowie einer Bullenmast. Die Tiere sind in einem Stall untergebracht. Die Hauptzufahrt zu dem Hof erfolgt über den Weg Auf dem Lindenhof durch die bestehende Scheune. Die gesamte Stroh- und Futtereinlagerung wird über diese Zufahrt eingebracht. Diese genehmigte Tierhaltung sowie die Zufahrtssituation ist bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, hier vor

allein die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und die gegenseitige Rücksichtnahme zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes, zu Grunde zu legen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Ulm, mit Schreiben vom 29.01.2004 folgendes festgestellt:

- gemäß der VDI Richtlinie 3471 "Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine" beträgt der Mindestabstand von der Emissionsquelle bei einem Stall mit 100 Punkten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) 71 m. Der Emissionskreis des Betriebes tangiert eine Teilfläche des Plangebietes im südlichen Bereich. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass in diesem Bereich Geruchsimmissionen und zeitweise auch Lärmimmissionen aus der Rindviehhaltung auftreten können.
- der Hofeigentümer benutzt die nördliche Ausfahrt aus dem Wirtschaftsgebäude ständig als Zu- und Abfahrt zum Stall (Zufuhr von Futter und Silage) und zur Einlagerung von Heu- und Stroh sowie zur Abfuhr des Festmistes

Es sind insgesamt Konflikte vorprogrammiert wegen der landwirtschaftlichen Emissionen und wegen der Nutzung des Weges Auf dem Lindenhof als Zu- und Abfahrt zum Wirtschaftsgebäude.

Von den landwirtschaftlichen Immissionen mit dem Emissionsradius von 71 m sind entsprechend dem Bebauungsplan vom 27.10.2004 im wesentlichen 4 Grundstücke betroffen. Zwei Grundstücke werden dabei von der Erschließung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen durch die Scheune entlang des Weges Auf dem Lindenhof tangiert.

Die Hofstelle liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ortskern Bermaringen". Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Hofstelle teilweise in einem Dorfgebiet innerhalb des Baufeldes Nr. 46. Im Bereich dieses Baufeldes sind aus städtebaulichen Gründen nur sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke zulässig. Es ist dabei auch eine reine Wohnnutzung zulässig. Somit ist bereits in unmittelbarer Nachbarschaft der Hofstelle eine Wohnbebauung ohne Einschränkungen innerhalb des ermittelten Emissionsradius in dem festgesetzten Dorfgebiet zulässig.

Diese durch Planungsrecht mögliche Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft der Hofstelle Dorfstraße 9 schränkt den landwirtschaftlichen Betrieb bereits ein. Die vorgesehene Wohnbebauung des Plangebietes bringt keine zusätzlichen Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes, die über die bereits bestehenden und beschränkenden Belange zum Schutz der Hofstelle hinausgehen. Eine Betriebserweiterung im Sinne des Bestandsschutzes sind aus immissionsrechtlicher Sicht möglich, sofern durch den Einbau von effektiven Entlüftungsanlagen der Ställe die derzeitigen Emissionswerte nicht überschritten werden.

Bei einem Ortstermin mit dem Landwirt und dem Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur wurde vereinbart, die vorhandenen landwirtschaftlichen Immissionen mit einer Belastungsübernahme in die Kaufverträge und Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu regeln. Damit soll auf die Vorbelastung der künftigen Wohnnutzung durch die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehende Belästigung hingewiesen werden. Diese von dem Betrieb aus der Bewirtschaftung und Nutzung im genehmigten Umfang ausgehenden Geruchs- und Geräuschbelästigungen sind zu dulden.

Zusätzlich wird im Textteil des Bebauungsplanes auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit den entsprechenden Emissionen hingewiesen. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass eine eindeutige Kenntnis der Bauwerber hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen im Einwirkungsbereich der Hofstelle mit den entsprechenden eingeschränkten Abwehransprüchen gegen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung besteht.

Zur verbesserten verkehrlichen Erschließung der Hofstelle mit der Zufahrt in die Scheune über den Erschließungsweg Auf dem Lindenhof wird der bestehende Weg um ca. 4,5 m

nach Norden verlegt. Diese Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen" getroffen. Damit entsteht ein Rangierbereich von ca. 9,5 m vor der Scheune bis zum Fahrbahnrand auch für übergroße landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Die Konfliktregelung mit einer Grunddienstbarkeit ist auf Grund bereits vorhandenen Einschränkungen durch eine zulässige Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft, der geringen Größe des landwirtschaftlichen Betriebes, der ausschließlichen Viehhaltung der Hofstelle und der dörflichen Lage des Wohngebietes vertretbar. Es sind über die bereits bestehenden Beschränkungen keine zusätzlichen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die vorgesehene Wohnnutzung durch Gerüche und Lärm sowie Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des Gebotes der Rücksichtnahme durch die heranrückende Wohnbebauung zu erwarten.

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete können bis zu 45 neue Wohngebäude errichtet werden. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 510 m<sup>2</sup> und 770 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an dem Planungsziel der Entwicklung einer aufgelockerten und durchgrünten Einfamilienhausbebauung sowie an dem westlich benachbarten Baugebiet. Im gesamten Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgelegt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse (VZ II = I + D) und die max. zulässige Höhe der Gebäude auf 8,5 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl darf im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mit zulässigen Anlagen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Somit ist im Plangebiet eine GRZ bis zu 0,45 möglich.

Die max. zulässige Höhe der Gebäude wird in Bezug zur Höhe des Erdgeschossfußbodens definiert. Sie wird mit einem Höchstmaß von 8,5 m fixiert. Mit diesen Festsetzungen können 2-geschossige Satteldachhäuser bis zu einer Dachneigung bis zu 45° errichtet werden. Das oberste Geschoss muss dabei als Dachgeschoss mit einem Satteldach ausgebildet werden.

Aus Gründen der Ortsgestaltung wird die max. zulässige Höhe der Erdgeschossfußböden festgesetzt. Die zulässige Höhe wird auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bezogen darf diese um bis zu 0,3 m überschreiten.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Baugebiete einfügt.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Größe der Baufenster wird so dimensioniert, dass bedarfsgerechte Wohngebäude errichtet werden können.

Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1,0 m die Baugrenze überschreiten, wenn sie max. 1/4 der entsprechenden Außenwandlänge nicht überschreiten. Als untergeordnete Bauteile und Vorbauten werden dabei Pfeiler, Gesimse, Hauseingänge, Erker, Zwerchvorbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone definiert. Garagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung im Sinne von § 6 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes nur Einzelhäuser zulässig. Die Wohngebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dächern (Satteldächern) mit einer Neigung von 30° – 45° auszubilden. Zusätzlich sind versetzt angeordnete Pultdächer zulässig, wobei die Neigung der Pultdächer auf einer Seite mind. 25° und auf der anderen mind. 35° aufweisen muss.

Die zulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf 2 Einheiten beschränkt. Diese Beschränkung wird zur Sicherung des Planungszieles mit der Entwicklung einer aufgelockerten und durchgrünter Einfamilienhausbebauung festgelegt.

#### **5.4 Verkehrliche Erschließung**

Die zentrale Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt mit 2 Zu-/Ausfahrtsbereichen von der Treffensbucher Straße. Damit wird eine Entwicklung des Plangebietes in mehreren Bauabschnitten gewährleistet. Zusätzliche Anbindungen zum Geltungsbereich bestehen bereits von der Werrengasse über die vorhandenen Wege Auf dem Lindenhof, Flur 1303 und Beim Kreuz. Sie werden mit der geplanten, internen Erschließung verknüpft.

Die interne Erschließung des Plangebietes wird insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich mit einer niveaugleichen Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebildet. Die Fahrbahnbreite ist dabei mit 4,75 m sowie ergänzenden, seitlichen Abstandsflächen (Bewegungsspielraum) zu den Grundstücken von 0,75 m vorgesehen. Im Bereich der ca. 10 öffentlichen Stellplätze weitet sich die Verkehrsfläche auf eine Breite von insgesamt 7,5 m auf.

Die Treffensbucher Straße als Haupteerschließung wird mit einer Gesamtbreite von 8,5 m festgesetzt. Zur Sicherung der Nutzung für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird eine Breite der Fahrbahn von 5,5 m mit einem beidseitigen, absoluten Halteverbot vorgesehen. Für Fußgänger wird ein einseitiger Fußweg auf der südlichen Straßenseite angelegt.

Zur Anbindung des Gebietes an den Ortskern ist ein Fußweg von der internen Erschließungsschleife zum Weg Auf dem Lindenhof vorgesehen. Damit wird eine Anbindung aus dem Plangebiet für Fußgänger an die Dorfstraße über den geplanten Fußweg im Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen" sichergestellt.

#### **5.5 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

Durch Landverbrauch und Versiegelung sowie der Reduzierung der Streuobstwiese erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Integrativer Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Grünordnung mit dem Ziel:

- Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu mindern und außerhalb des Plangebietes auszugleichen.
- Ein attraktives unverwechselbares und funktionsfähiges Wohnumfeld zu schaffen.

Für das Plangebiet gelten folgende Leitsätze:

- Gestaltung des Plangebietsrandes im Norden als langfristig absehbarer Ortsrand.
- teilweise Erhaltung der Streuobstwiese als ortstypisches, dörfliches Freiraumelement mit Bereitstellung eines Kinderspielplatzes innerhalb dieser Fläche.
- Strukturierung der öffentlichen Freiräume durch Baumstandorte
- Unterstützung einer orts- und landschaftstypischen Vegetation auf den privaten Grünflächen durch entsprechende Pflanzgebote.
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Regenwasserbewirtschaftung mit Einrichtung von Zisternen für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers der Dachflächen.
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils u.a. durch Begrünung von großflächigen Fassaden und extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Nebengebäude.
- Nutzung der Grünflächenpotentiale zur Sicherung von Lebensräumen für Flora und Fauna.

Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung bildet die Grünordnungskonzeption der Umweltbeauftragten der Gemeinde Blaustein vom Juli 2004. Die Empfehlungen der Konzeption sind in den Bebauungsplan integriert worden.

Zur Bestimmung des zu erwartenden Eingriffs wurden die Potentiale des örtlichen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfasst und bewertet und den Qualitäten nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz). Auf der Grundlage der Berechnungen zur Eingriffs/Ausgleichsbilanz wurde ein Kompensationsbedarf mit einer Größe von insgesamt ca. 13.900 m<sup>2</sup> ermittelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf den privaten Grundstücken zur Treffensbucher Straße eine Ortsrandeingrünung mit einer Strauchhecke mit einer Größe von ca. 300 m<sup>2</sup> als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches stellt die Gemeinde Blaustein die Grundstücke Flur Nr. 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117 und 3119 der Gemarkung Bermaringen zur Verfügung. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf den Grundstücken die Pflanzung von ergänzenden Waldgehölzen mit standortgerechten Gehölzen der Artenliste durchzuführen. Am Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein naturgemäßer, stufiger (gebuchteter) Waldsaum mit Gehölzen der Artenliste anzulegen.

Die Größe der Ausgleichsgrundstücke beträgt 13.565 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke werden dem Bebauungsplan "Auf dem Lindenhof", Ortsteil Bermaringen, direkt zugeordnet. Die Größe der Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 13.895 m<sup>2</sup>. Der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Bebauung des Plangebietes mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 13.900 m<sup>2</sup> kann damit ausgeglichen werden.

### **5.6 Entsorgungskonzept Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet**

Zur Minderung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oberflächlich in naturnah gestalteten Rasenmulden zurückzuhalten. Das nicht zu Versickerung gebrachte Wasser ist über einen Notüberlauf dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Auf einzelnen Antrag hin kann von der Pflicht zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück befreit werden, wenn vom Bauherrn aufgezeigt wird, dass die beim Aushub vorgefundenen Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht oder nur unzureichend zulassen. In diesem Fall muss dann vor dem Anschluss der Regenwasserableitung in den Mischwasserkanal eine Zisterne eingebaut werden, aus der Wasser zur Nutzung in Haus oder Garten entnommen werden kann.

Zur Behandlung des Oberflächenwassers sind insgesamt folgende wasserwirtschaftliche Leitgedanken berücksichtigt:

- durchlässige Gestaltung befestigter Flächen ( Hofflächen, Stellplätze, private Verkehrsflächen usw.)
- Minimierung der befestigten Flächen durch Festsetzung eines notwendigen Mindestmasses der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Lautern befindet. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 19.02.1993 sind einzuhalten.

### **5.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes als aufgelockertes und durchgrüntes Einfamilienhausgebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestal-

tungsanforderungen nach § 74 der LBO Baden-Württemberg als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dimensionierung und Ausrichtung der Baukörper, Dachflächen, Fassaden, Garagen und Nebengebäude, Freiflächengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen festgesetzt.

### 5.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet wird an das zentrale Wasserversorgungs- und Abwassernetz der Gemeinde Blaustein angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt zum Klärwerk Steinhäule.

Die Stromversorgung ist mit dem bestehenden Niederspannungsnetz der EnBW gesichert.

Im Bereich der östlichen Zufahrt zu dem Baugebiet von der Treffensbacher Straße werden Flächen für Versorgungsanlagen und zur Abfallentsorgung festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Container Standplatz zur Wertstoffsammlung von recyclefähigem Hausmüll sowie einem Erdgastank für die Energieversorgung des Baugebietes. Die Erdgasversorgung mit Bereitstellung des Tanks und der entsprechenden Versorgungsleitungen wird auf Kosten eines privaten Anbieters durchgeführt.

### 5.9 Umsetzung des Bebauungsplanes

Der überwiegende Teil der Grundstücke des Plangebietes befindet sich im Besitz der Gemeinde Blaustein. Die noch im Privatbesitz befindlichen Grundstücke werden von der Gemeinde aufgekauft. Die Grundstücke können somit direkt von der Gemeinde an Bauinteressenten verkauft werden.

## 6. Flächenangaben

Nutzungskategorie	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil %
- Allgemeines Wohngebiet gesamt	ca. 25.287 m <sup>2</sup>	73,0 %
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2.309 m <sup>2</sup>	6,7 %
- Erschließungsstraßen	ca. 7.015 m <sup>2</sup>	20,3 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 34.611 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Ulm, 27.10.2004  
 Büro für Stadtplanung  
 BfS, Dipl.-Ing. E. Zint