

STADT: BLAUSTEIN  
STADTTEIL: BERMARINGEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

### **„GEWERBEGEBIET LEH – FLURSTÜCK NR. 2516“**

Entwurf: 17.07.2018 / Stand: 17.07.2018

Die Stadt Blaustein erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet folgende Satzung:

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Bereich östlich der Straße „Auf dem Leh“ und nördlich dem „Daloser Weg“.**

#### **§ 1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m. W. v. 01.01.2018.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

## **§ 2 Einbeziehung**

Die in § 3 „Räumlicher Geltungsbereich“ dargestellte Teilfläche des Flurstückes Nr. 2516 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

## **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen einbezogene Fläche ist in der Planzeichnung vom 10.07.2018 dargestellt.

## **§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB**

Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

4.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse: II

4.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m über dem angrenzenden Straßenniveau. Sie wird gemessen von dem höchsten Punkt des angrenzenden Straßenniveaus bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **4.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

4.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unzulässig.

### **4.3. Bauweise**

4.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **4.4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

4.4.1 Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in einer Versickerungsmulde über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

4.4.2 Die verbleibenden unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen – ausgenommen Verkehrsflächen, wie z. B. Parkplätze und Zufahrten – sind mit einheimischen Laufgehölzen zu bepflanzen und ständig zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzureichen.

## **§ 5 Festsetzungen gemäß § 74 LBO**

### **5.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

5.1.1 Unbeschichtete Buntmetalle sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden als flächige Dach-  
eindeckungen nicht zulässig.

### **5.2 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)**

5.2.1 Erforderliche Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Zwischen Garagenausfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,50 m einzuhalten.

5.2.2 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.

## **§ 6 Hinweise**

### **6.1 Nutzung von Erdwärme**

Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Lautern des ZV Ulmer Alb „Schutzzone III“. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme: Innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis

### **6.2 Benachbarte Landwirtschaft**

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

### **6.3 Bodenschutz**

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.



## **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaustein,

Thomas Kayser  
Bürgermeister

gefertigt: Ulm, 17.07.2018

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**