



- 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)**
- 4.1. DACHGESTALTUNG**
- 4.1.1. SD Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 45°
 - 4.1.2. WD Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°
 - 4.1.3. FD extensiv begrüntes Flachdach
- 4.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- 4.2.1. 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.
 - 4.2.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1-3 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasen-/Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 4.2.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 4.3. EINFRIEDUNGEN**
- 4.3.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zulässig.
- 4.4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- 4.4.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.
- 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 5.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"**
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.
- 6. HINWEISE**
- 6.1. bestehende Bebauung
 - 6.2. geplante Bebauung
 - 6.3. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - 6.4. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.
 - 6.5. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.
 - 6.6. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
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. Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Liefern von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
 - 6.7. **ALLLASTEN**
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.
 - 6.8. **VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dämpfen.
 - 6.9. **AUSSENBELEUCHTUNG**
Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht und geringen Blauanteilen, insektenförmig schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C zu verwenden. Die Leuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).
 - 6.10. **BAUMSCHUTZ AUF BAUSTELLEN**
Zum Schutz vor Schäden an Bäumen durch Bautätigkeiten sind im Vorfeld der Baumaßnahme geeignete Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die DIN 18920 "Baumschutz auf Baustellen", die RAS-PL 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen im Straßenraum" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung "Kindergarten Bermaringen, Flurstück Nr. 152"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER SATZUNG SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BGBl. S. 26, 41)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. EINBEZIEHUNG

1.1. Die unter Ziffer 2 "räumlicher Geltungsbereich" dargestellte Fläche des Grundstücks Flur Nr. 152 der Gemarkung Bermaringen wird in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bermaringen im Sinne von §34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 1a, 2 und 4 BauGB)

3.1. Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

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

3.2.1. Baugebietsfläche

3.2.2. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind bauliche Anlagen mit ihren zugeordneten baulichen Nebenanlagen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung - Kindergarten/Kindertagesstätte zulässig.

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

3.3.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

3.3.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.3.3. **OK = 7,50m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3.3.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) 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.

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

3.4.1. offene Bauweise

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

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

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

3.5.3. Erhalt von Bäumen

3.5.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenlisten zu ersetzen.

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

3.6.1. Im Geltungsbereich der Satzung ist, als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ein standortgerechter Baum der Artenlisten zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.7. 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 - Schwarzerle
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 - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.
regionale Obstbaumsorten:
Apfelsorten: Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer
Birnsorten: Conference, Herzogin Elisa, Köstliche aus Chameux

3.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

3.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldberäumung:
Beräumung des Baufeldes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Vor dem Baubeginn ist die Traufe des Bestandsgebäudes auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldberäumung außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vogelbruten betroffen sein können oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.9. NUTZUNGSCHABLONE

0,4	II	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)	Füllschema der Nutzungsschablone
o	SD,WD,FD	Bauweise	Dachform	
OK max= 7,50m				

Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)

Stadt Blaustein Einbeziehungssatzung "Kindergarten Bermaringen, Flurstück Nr. 152"

Maßstab 1 : 500
Stand: 18.04.2023

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 24.01.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Kindergarten Bermaringen, Flurstück Nr. 152" im Ortsteil Bermaringen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2023 bis 13.03.2023 öffentlich ausgelegt

5 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2023 bis 13.03.2023 beteiligt.

6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.04.2023 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.04.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den

.....
Bürgermeister

8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den

.....
Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den

.....
Bürgermeister