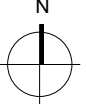


MI	IV
0,5	a
TH = 11,00m	
OK = 16,00m	

**Stadt Blaustein
B-Plan "Öhmdwiesen,
1. Änderung"**

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm



Stand: 23.05.2023
Maßstab: 1:500

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Öhmdwiesen, 1. Änderung"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES 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. 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. **MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

1.1.1.3. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,5** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Für die Anlage von Tiefgargen, Stellplätzen mit Zufahrten und Zugängen, Fahrradstellplätzen, Kellerräumen, Nebenanlagen, Rampen und Plätzen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

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

1.2.3. **z.B. TH = 11,0m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
z.B. FH = 16,0m (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. Die Trauf- und Firshöhe wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Ulmer Straße), 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. **a** abweichende Bauweise


1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze


1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.


1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

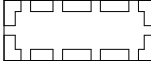
1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  Verkehrsgrün

1.5.2.1. Die Flächen sind mit einer Wiesengräser- und Kräutermischung anzulegen oder mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

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

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

1.5.5.  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstück Nr. 145
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.5.6. Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.6.1.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

1.6.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Erdgeschoßzone, Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

1.6.3.  Erhalt von Bäumen

1.6.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 oder 2 (mind 50% der Artenliste 1) zu ersetzen. Die Abstandsregelungen gemäß § 11-22 NRG BW gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten.

1.7. ARTENLISTEN

- 1.7.1. Artenliste 1 - Großbäume > 18m
Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,
- | | | | |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Corylus colurna | - Baumhasel |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Davidia involucrata | - Taschentuchbaum |
| Aesculus in Sorten | - Rosskastanie | Liquidambar styraciflua | - Amerik. Amberbaum |
| Betula pendula | - Gemeine Birke | Styphnolobium japonicum | - Schnurbaum |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | Ulmus hollandica | - Schmale Stadt-Ulme |
| Juglans regia | - Walnuß | Robinia Casque Rouge | - Robinie, Akazie |
| Populus tremula | - Zitterpappel, Espe | | |
| Salix babylonica | - Trauerweide | | |
| Tilia cordata | - Winterlinde | | |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | | |

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.9. IMMISSIONSSCHUTZ

- 1.9.1. **Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB**

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1.) Im Plan in der Anlage 1.9.2 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.
2.) Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3.) Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Fassade zu planen.

4.) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 14 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5.) Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweis:

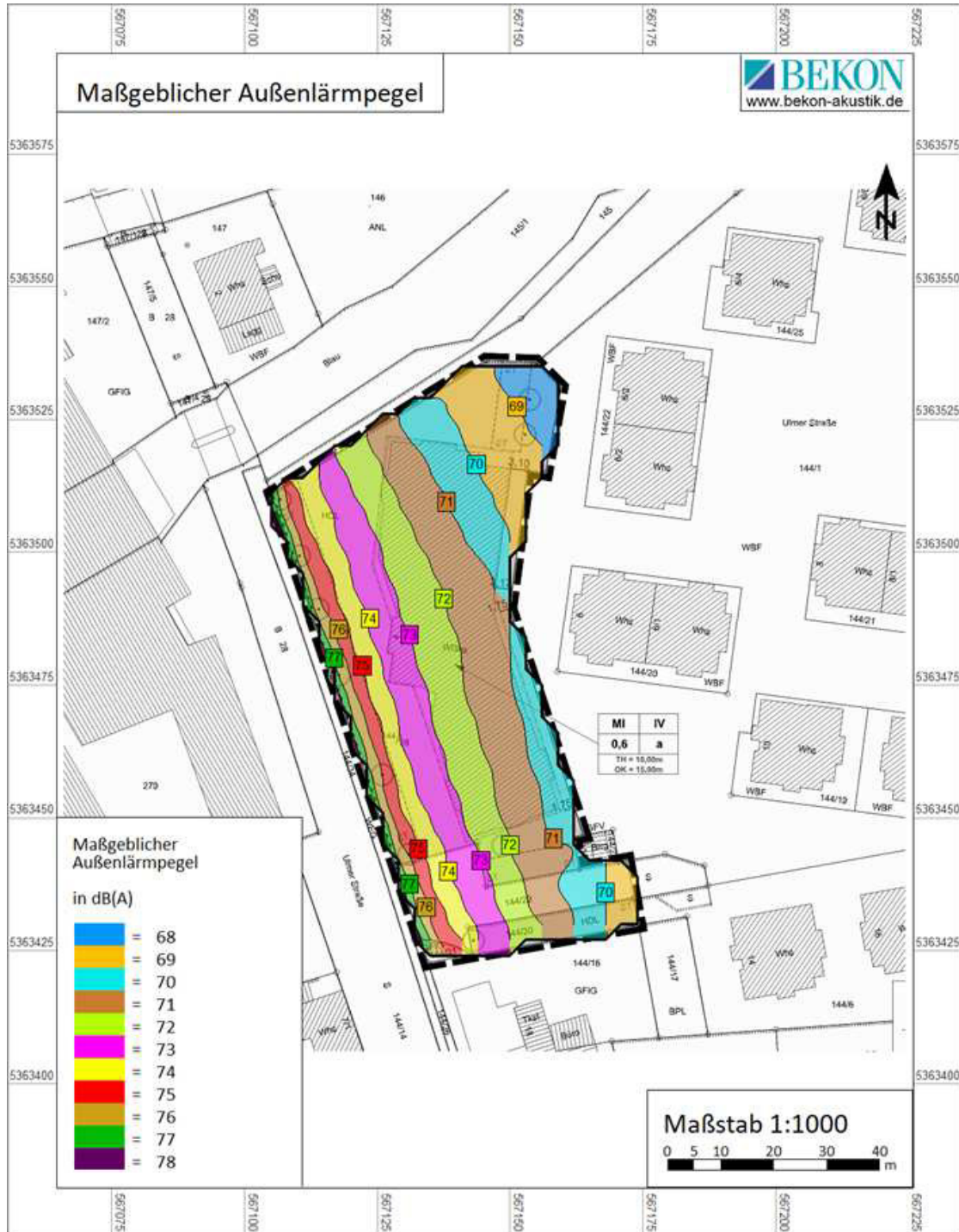
1.) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauherrn zu prüfen.

2.) Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter


www.lai-immisionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

1.9.2.



1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

MI	IV
0,5	a
TH = 11,00m	
FH = 16,00m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

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 25 - 35°
- 2.3.2. WD Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 35°
- 2.3.3. ZD Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25 - 35°
- 2.3.4. FD Flachdächer
- 2.3.5. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geeigneten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden. Bei Flachdächern müssen diese mindestens 1,0m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch die Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 2.3.6. Dachaufbauten 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. Innerhalb des Plangebietes ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO 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 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasen-, Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.5.4. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 2.6.2. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind lediglich hinter einer Pflanzung/ Eingrünung zulässig.

2.7. WERBEANLAGEN

- 2.7.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.7.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Ulmer-Straße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.7.3. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf max. 10m² betragen und ist nur innerhalb der Erdgeschoßzone zulässig.
- 2.7.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die das Orts- und Landschaftsbild in störender Weise beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

2.8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.8.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

2.9. ABSTANDSFLÄCHEN

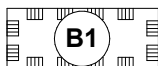
- 2.9.1. **0,25** Wert der Abstandsflächenreduzierung (z.B. 0,25 der anrechenbaren Wandhöhe, H)
▼
- 2.9.2. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen können innerhalb des Flurstücks 144/28 zum benachbarten Flurstück 144/1 auf 0,15 bzw. 0,25 der anrechenbaren Wandhöhe entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung reduziert werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. FLORA-FAUNA-HABITAT (FFH-GEBIET)

Unmittelbar nördlich, im Bereich der Blau, auf den Flurstücken Nr. 145/1 und 145/2 der Gemarkung Klingenstein grenzt das FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter" mit der Schutzgebiets-Nr. 7524341 an das Plangebiet. Die Schutzgebiets Verordnung vom 05.11.2018 ist zu beachten.

3.2. OFFENLANDBIOTOPE



Biotop 1 (B1), Galeriewaldstreifen an der Blau in Blaustein
Biotopnummer 175254259073

Unmittelbar nördlich, im Uferbereich der Blau, auf dem Flurstück Nr. 145 sowie einer Teilfläche des Flurstück Nr. 145/1 der Gemarkung Klingenstein grenzt das geschützte Biotop "Galeriewaldstreifen an der Blau" mit einer Größe von 0,2 ha an das Plangebiet.

3.3. HOCHWASSER

Es wird darauf hingewiesen, dass der südliche Teilbereich des Plangebietes, im Bereich der Stellplätze bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQ100) teilweise überflutet wird.
Darüber hinaus wird der westliche Teilbereich, im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze zur Bundesstraße bei einem extrem Hochwasserereignis (HQextrem) teilweise überflutet wird.
Die Beachtung des Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" wird empfohlen.

4. HINWEISE

4.1.



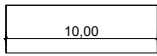
bestehende Bebauung

4.2.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3.



Maßangaben in Metern

4.4. 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.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

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.

4.5. 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.

4.6. BODENSCHUTZ

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.

Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

4.7. ALTLASTEN

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.