

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hofgut Schwenk", Gemeinde Blaustein

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1960 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## 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,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  - nicht störende Handwerksbetriebe sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.1.1.3. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### 1.2.1. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.2.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen sowie
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- 1.2.1.3. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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

- 1.2.1. z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb
- 1.2.2. 1,2 zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
- 1.2.3. z.B. OK max. = 504,30 m ü.NN Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4. EFH = 493,70 m ü.NN maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN (Höhen im neuen System)
- 1.2.5. z.B. IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

- 1.3.1. o Offene Bauweise
- 1.3.2. a Abweichende Bauweise, Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Außenwandlänge von mehr als 50 m 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 sowie Flächen für Stellplätze und Pflegewege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1. private Verkehrsfläche
- 1.5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bushaltestelle
- 1.5.3. Fußweg
- 1.5.4. Fläche für Tiefgaragen (TG), Garagen (Ga) und Kellerräume
- 1.5.5. Ein- u. Ausfahrt

### 1.6. FLÄCHEN FÜR GEH- UND FAHRRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.6.1. Geh- und Fahrrecht des Landesbetriebs Gewässer

### 1.7. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.7.1. Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

### 1.8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.8.1. private Grünfläche

### 1.9. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split vertieft etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

## 1.10. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 1.10.1. Anpflanzen von Bäumen
- 1.10.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Die durch Planzeichnungen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.
- 1.10.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot 1 und 2)

- 1.10.2.1. Pflanzgebot 1 (Pflanzgebot 1 u. 2)
- Die Uferböschung ist mit einer Baumhecke aus Arten der Artenliste 3 und 4 zu bepflanzen. Je 12 lm Uferlänge ist ein Baum der Artenliste 3 zu pflanzen. An den Befestigungen der Bäume sind 5 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen. Die restliche Pflanzgebotfläche ist mit Sträuchern der Artenliste 4 zu bepflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch pro 4 m<sup>2</sup>. Die Stämme der abgesetzten Bäume sind zu erhalten. An der Böschungsoberkante sind zusätzlich drei Totholzelemente (Wurzelstockhaufen, Totholzstämme) einzuzubauen.

- 1.10.2.2. Pflanzgebot 2
- Der Uferverbau aus Wasserbausteinen ist mit Weidensteckhölzern (Länge 40-60cm, Durchmesser 2-4cm) zu begrünen. Pflanzdichte 4 Steckhölzer/m<sup>2</sup>. Die Steckhölzer sind von Weiden in der näheren Umgebung zu gewinnen. Die Böschungsoberkante ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 3 und 4 zu bepflanzen. (Pflanzdichte: 1 Baum je 12 lm Uferlänge, 1 Strauch je 4 m<sup>2</sup> Pflanzgebotfläche).

- 1.10.3. Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

### 1.10.4. Artenlisten

- Artenliste 1 - Bäume  
 Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16/18 cm  
 Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarz-Erle  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Juglans regia - Walnuss  
 Prunus avium - Vogel-Kirsche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Sorbus aria - Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Ulmus laevis - Flatter-Ulm
- Artenliste 2 - Sträucher  
 Qualität: Str., 3xv, Höhe 100-150 cm  
 Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel  
 Cotinus cogonioides - Hasel  
 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schliehe  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Rosa arvensis - Kriechende Rose  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holländer  
 Viburnum lantana - Voller Schneeball

- Artenliste 3 - Bäume Uferböschung  
 Qualität: Str., 3xv, StammU 18/20 cm  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Salix alba - Silberweide
- Artenliste 4 - Sträucher Uferböschung  
 Qualität: Str., 3xv, Höhe 100-150 cm  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schliehe  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Salix cinerea - Grauweide  
 Salix triandra - Mandelweide  
 Sambucus nigra - Holländer

### 1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.11.1. Ein Freiraum des Baufelds ist nur Zeitraum zwischen dem 01. November und 28. Februar des jeweiligen Jahres zulässig.

### 1.12. VORKERHUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.12.1. Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß dem Schallgutachten des TÜV SÜD vom 28.02.2014 (Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 5-1 - Maßgeblicher Außenlärmpegel EG vom 13.02.2014).

### 1.12.1.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Spalte	Raumarten				
	1	2	3	4	5
Ziele	Lärmpegelbereich	Mäßig-lauter Außenlärmpegel	Betterräume in Krankenzustalten und Sanitären	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsanlagen, Unterrichts- und ähnliche	Büro(räume) und ähnliches
	erf. R <sub>a,ext</sub> des Außenbauteils in dB				
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	55	50	50

\*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen angelegten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 \*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### 1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.13.1. Geltungsbereich
- 1.13.2. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Bauweisen
- 1.13.3. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen
- 1.13.4. Nutzungsschablone
- | WA | 0,4    | 1,2 | Art der baulichen Nutzung |                               |
|----|--------|-----|---------------------------|-------------------------------|
|    |        |     | Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschosflächenzahl (GFZ)      |
| FD | z.B. o |     | Dachform                  | Bauweise siehe Planeinschrieb |

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 2.1. **BAUKÖRPER**  
 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
- 2.2. **DACHGESTALTUNG**  
 2.2.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig.  
 2.2.2. Flachdächer sind extensiv (Substratstärke mind. 8 cm) zu begrünen.  
 2.2.3. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen mind. 2,50 m vom Gebäudeabstand nach innen versetzt sein.
- 2.3. **FREILÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.  
 2.3.2. Private Fußwege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

- 2.4. **EINFRIEDUNGEN**  
 2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.  
 2.4.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.
3. **HINWEISE**  
 3.1. bestehende Bebauung  
 3.2. Vorschlag Neubebauung

- 3.3. **NIEDERSCHLAGSWASSER**  
 Das Niederschlagswasser von 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 Anteile für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesstat für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 139 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.  
 Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelasteten Bodenmaterialien ausgetauscht wurden.

- 3.4. **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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.  
 Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
- 3.5. **ENTSIEGELUNG NICHT BENÖTIGTER VERKEHRS- UND HOFFLÄCHEN**  
 Nicht mehr benötigte versiegelte Verkehrsflächen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu entsiegeln, mit Oberboden aufzufüllen und zu begrünen.

- 3.6. **ERDWÄRMESONDEN / GRUNDWASSERENTNAHME FÜR WÄRMEPUMPEN**  
 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.

- 3.7. **SCHICHTWASSER**  
 Sofern bei der Gründung von Gebäuden Grund- oder Schichtwasser auftritt, ist nach § 43 Abs. 2 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

- 3.8. **BODENKENNHALTER**  
 Im Untergrund können archaische Kulturdenkmale vorhanden sein. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise zu beachten:
- Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die archaische Denkmalpflege.
  - Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archaische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26- Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
  - Sollten sich archaische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentationen einzuräumen.
  - Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

# Stadt Blaustein Bebauungsplan "Hofgut Schwenk"

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 03.03.2015

Büro für Stadtplanung, BFS  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 21.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofgut Schwenk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. 05 vom 31.01.2014 bekannt gegeben.

Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 02.12.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. 50 vom 12.12.2014 bekannt gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.11.2014 einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2014 bis 26.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat von Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2015 den Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.03.2015 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Blaustein, den 04.03.2015  
 .....  
 Kayser  
 Bürgermeister

Ausgefertigt:  
 Gemeinde Blaustein, den 04.03.2015  
 .....  
 Kayser  
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat von Blaustein wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. .... vom ..... gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Blaustein, den .....  
 .....  
 Kayser  
 Bürgermeister

