

---

Textliche Festsetzungen

---

zum Bebauungsplan „Pfaffenhau V“  
Blaustein Ortsteil Ehrenstein  
mit integriertem Grünordnungsplan

Stand 09.07.2012



Gemeinde Blaustein, Alb-Donau Kreis

## Inhaltsverzeichnis

### Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
  - 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
  - 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 
- A Planungsrechtliche Festsetzungen und Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
  - B Örtliche Bauvorschriften und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
  - C Hinweise und Empfehlungen
  - D Verfahrensvermerke

## 1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542.)

## 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009.

## 3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan (GOP)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan  
Edmund Spengler, Freier Landschaftsarchitekt, Blaustein (Stand März 2012)
- Gutachten Schallimmissionsschutz  
AWF Ingenieurbüro für Bauphysik (Stand Mai 2010)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere bau-  
polizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### **A1.2 GB – Flächen für Gemeinbedarf**

Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet I ist eine Kindertagesstätte.

Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet II ist ein Sportlerheim mit Gaststätte (Bestand)

### **A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA (Bezugspunkt EFH)
- Zahl der Vollgeschosse
- Zahl der Wohneinheiten

#### **A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)**

- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) oder Schotterrasen ausgeführt werden.

#### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

#### **A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten. Sie ist bezogen auf die dort festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), (als FFB Fertigfußbodenhöhe).
- Die Dachformen und Dachneigungen, entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete sind einzuhalten.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.
- Werden Technische Anlagen zur Energieerzeugung auf einem Dach errichtet, darf deren Oberkante die Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschreiten.

**A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

- o : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- In Teilbereichen sind, entsprechend den Eintragungen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig.

**A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise sind Nebengebäude, wie Spielhäuser und Gerätehäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Größe von 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes zulässig.
- Balkone dürfen im WA 1 und 2 auf einer Länge von bis zu 5m bis zu 2,10 m über die Baugrenze auskragen.

**A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die zulässige Gebäudestellung bei geeigneten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Haupt-Firstrichtungen maßgebend.

**A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens wird auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. Bei einem Höhenversatz der Geschoss (Splittlevel) gilt die festgesetzte EFH für die höher liegende Ebene.

**A7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- In den Wohngebieten (WA 1-2) sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (NA) zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- In den Wohngebieten WA 3–13 sind Carports, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (NA) zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

**A8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

A8.1 Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

A8.2 Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

## **A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- L-R1 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.
- GFL-R2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen und der Versorgungsträger.
- GFL-R3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Rettungsdienste.

## **A10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 und Abs. 6 BauGB)**

Im Bereich des südwestlichen Wohngebietes (WA 13) und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB1 sind innerhalb der Lärmschutzzonen an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen schallschutztechnische Maßnahmen gem. DIN 4109 und DIN 18005 zu treffen.

## **A11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung als Aufstellflächen für Recyclingcontainer ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

## **A12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **A12.1 Verkehrsgrün V1**

Die gekennzeichneten Flächen entlang der Schinderwasenstraße sind als Wiesenstreifen anzulegen.

Die Hecken zwischen geplantem Fußweg und Schinderwasenstraße sind entspr. pfb 1 zu erhalten.

### **A12.2 Öffentliche Grünfläche G1, Obstanlage**

Die vorhandenen Obstbäume sind entsprechend pfb 1 zu erhalten. Die Wiese ist extensiv (2 x Mahd oder Weide / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) zu bewirtschaften.

### **A12.3 Öffentliche Grünfläche G2, östliche Grünfläche**

Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche (2 x Mahd / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Bäume entspr. pfg 2 anzupflanzen.

### **A12.4 Öffentliche Grünfläche G3, Sport/ Spiel/ Freizeit**

Auf der gekennzeichneten Teilfläche ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre zulässig. Die Nutzung des Jahnplatzes als öffentlicher Bolzplatz und als Sportplatz für den Vereinssport ist zulässig.

Das Feldgehölz westlich und die Magerwiese südlich des Jahnplatzes sind zu erhalten.

Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von Sickermulden zur Retention des Niederschlagswassers ist zulässig.

Es sind Bäume entspr. pfg 2 anzupflanzen.

## **A13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

### **A13.1 Ausgleichsfläche A1**

Die gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume sind entspr. pfb 1 zu erhalten. Der bestehende Weg ist als Gras- bzw. Schotterweg ohne Beleuchtung zulässig. Für die gekennzeichnete Teilfläche werden Erstpflegemaßnahmen empfohlen: Roden von Schlehen- und Hartriegelgebüsch sowie Gehölzjungwuchs, Entfernen einzelner Bäume (Fichten), einmalige Mahd und Entfernen des Mähguts. Als Dauerpflegemaßnahmen sollte die Fläche 1 x jährlich beweidet werden.

### **A13.2 Ausgleichsfläche A2**

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Strauchhecken entspr. pfg 3 anzupflanzen. Auf den Südseiten der Hecken sind Legesteinriegel anzulegen. Die übrige Fläche ist mit einer blütenreichen Mischung von mehrjährigen Ackerwildkräutern anzusäen. Ab Anfang August ist eine jährliche Mahd vorzunehmen. Das Mähgut ist abzuräumen.

## **A14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **A14.1 Pflanzgebot PFG 1**

Straßenbäume

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 1.

Innerhalb einer Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten werden.

#### **Artenliste 1**

Geeignete Baumarten

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten), Acer pseudoplatanus (Bergahorn in Sorten), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus (Dorn in Sorten), Fraxinus excelsior (Esche), Pyrus (Birne in Sorten), Quercus robur (Eiche), Sorbus aria (Mehrbeere), Sorbus aucuparia (gemeine Eberesche), Sorbus aucuparia edulis (essbare Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde in Sorten).

### **A14.2 Pflanzgebot PFG 2**

Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Auf den gekennzeichneten Fläche sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 2. Die Lage der Bäume kann verändert werden, die Anzahl ist einzuhalten.

#### **Artenliste 2**

Geeignete Baumarten

siehe Artenliste 1 sowie

Aesculus (Rosskastanie in Sorten), Prunus avium (Vogelkirsche).

### A14.3 Pflanzgebot PFG 3

Strauchhecken

Auf der Ausgleichsfläche A 2 sind mindestens 3-reihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 3.

Pflanzengröße: Mindestens 2 x verschulte Sträucher.

Pflanzenabstand: 1 m in und zwischen den Reihen.

Es sind ausgedehnte Krautsäume (mind. 2 m breit) zu belassen, die nur alle 3-4 Jahr abschnittsweise zu mähen sind.

#### Artenliste 3

Geeignete Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (gemeine Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (wolliger Schneeball).

### A14.4 Pflanzgebot PFG 4

Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken, außer Taxus Baccata (Eibe), generell nicht zulässig. Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden.

### A15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### A15.1 Pflanzbindung PFB 1:

Hecken, Feldgehölze und Obstgehölze

Die im Plan gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume in den Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

#### A15.2 Pflanzbindung PFB 2:

Bäume in Hecken

Im nördlichen Teilbereich der Baumhecke entlang der Hangkante zum Magerrasen sind nur die Bäume zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

#### A15.3 Pflanzbindung PFB 3:

Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

#### A15.4 Pflanzbindung PFB 4:

Magerwiese

Die in der Grünfläche G 2 liegende Magerwiese ist zu erhalten.

### A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- |            |                        |             |
|------------|------------------------|-------------|
| - Dachform | - Flachdach            | 0° - 5° DN  |
|            | - Geneigte Dachflächen | 5° - 35° DN |

- Bei der Ausführung geneigter Dächer sind entsprechend den Eintragungen die Hauptfirstrichtungen einzuhalten.
- Reflektierende und glänzende Ziegeleindeckungen sind nicht zulässig, als Farben sind zulässig ziegelrot bis braun und grau bis anthrazit.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Traulänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Überdachungen von Stellplätzen und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sollen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

#### **B1.2 Baukörper- und Fassadengestaltung**

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Mauerwerkswände mit Ausnahme von Sichtmauerwerk sind zu verputzen.
- WA 3 – 13: das Dachgeschoss darf eine Bruttogrundfläche von max. 60 % des darunter liegenden Geschosses haben. Die Außenwände müssen ab einer Höhe von 1 m über der obersten Vollgeschossdecke eine andersartig gestaltete Oberfläche als die darunter liegenden Außenwände und einen Rücksprung von mind. 25 cm gegenüber diesen aufweisen.

### **B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Für Werbeanlagen in WA-Gebieten:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m<sup>2</sup> und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

### **B3 Mülltonnenplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. mit Kletterpflanzen, begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.

### **B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind als Maschendraht oder Holzzaun innerhalb geschnittener oder frei wachsender Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie sind von den zur öffentlichen Straße gewandten Seiten mindestens 0,25 m zurückzusetzen. Das Gleiche gilt für

Stützwände. Sollten diese höher ausgeführt werden, ist jeweils ein Rücksprung von 50 cm pro 100 cm Höhe auszuführen.

#### **B5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 oder als Gabionen, als Mauern aus Naturstein oder aus grauem Sichtbeton herzustellen.

#### **B6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Es ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.  
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### **B7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

##### **B7.1 Durchgrünung**

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

##### **B7.2 Gestaltung der Stellplätze**

Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

#### **B8 Stellplatzverpflichtung (§ 27 Abs. 1 LBO)**

Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die zweite Wohneinheit ist zusätzlich ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück auszuweisen. In WA 1 und 2 ist pro Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen, zuzüglich 2 Besucherstellplätze je Wohngebäude.

### **C Hinweise und Empfehlungen**

#### **C1 Bodendenkmale**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das zuständige Regierungspräsidium, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **C2 Bodenschutz/ Altlasten**

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).  
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.  
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### **C3 Grundwasserschutz**

- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 7 Abs. 4 Wassergesetz dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

### **C4 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### **C5 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen**

Die Versickerung hat ausschließlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Sie ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei.

### **C6 Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen**

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

### **C7 Tierartenschutz**

Um Gefährdungen besonders geschützter Tierarten (Vogelarten / Fledermäuse) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Baufeldräumung, insbesondere der Gehölze, ist zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- Fällarbeiten von Höhlenbäumen sind im Oktober vorzunehmen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Inspektion der Bäume auf winterschlafende Tiere vorzunehmen. Die Höhlenbäume sollten nach dem Fällen vor der weiteren Zerkleinerung 1-2 Tage ohne weitere Bearbeitung liegen, um evtl. nicht entdeckten Tieren ein Entkommen zu ermöglichen.
- Sukzessiver Abriss der Hütten im Oktober, über mehrere Tage, damit evtl. vorkommende Tiere entkommen können.

**D    Verfahrensvermerke**  
für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

**Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am 27.07.2010 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am ..... beteiligt.

**Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Fassung vom ..... von ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am ..... beteiligt.

**Behandlung der Stellungnahmen**

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Gemeinde Blaustein am ..... behandelt.

**Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am ..... den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... sowie die Begründung vom .....

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am ..... die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ..... nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Blaustein, den .....

Bürgermeister Thomas Kayser

### **Ausfertigung**

Blaustein, den .....

Bürgermeister Thomas Kayser

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Blaustein, den .....

Bürgermeister Thomas Kayser

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.