

GEMEINDE: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„UHLANDSTRASSE“

Entwurf:22.09.2009/Stand:22.09.2009

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.04.2007.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan
2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
2.2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Roh-fußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 2.3.1 siehe Einschriebe im Plan
geschlossene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 3.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.
2.4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.4.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.5.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

3.1.1.1 siehe Einschriebe im Plan

3.1.1.2 Versetzte Satteldächer bzw. Pultdächer sind nicht zulässig.

3.1.2 Dachdeckung

3.1.2.1 Die Dacheindeckung an Wohngebäuden mit Satteldach ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden. Glasflächen sind generell zulässig.

3.1.2.2 Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gelten nur für die Hauptgebäude.

3.1.3 Dachaufbauten

3.1.3.1 Für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerggiebel findet die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 05. Juli 1994 Anwendung.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften „Uhlandstraße“ nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Hinweise

5.1 Archäologische Funde

5.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

5.2 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

5.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

5.3 Nutzung von Erdwärme

5.3.1 Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

6 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Umlandstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.07.2009 im Mitteilungsblatt 2009 / Nr. 27 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kayser..... 
Bürgermeister



Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat vom 06.07.2009 bis 31.07.2009 stattgefunden.

Kayser..... 
Bürgermeister



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 29.06.2009 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.10.2009 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Umlandstraße“ und seine Begründung vom 16.10.2009 bis 16.11.2009 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt 2009 / Nr. 41 der Gemeinde Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 14.10.2009 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Begründung hat in der Zeit vom 16.10.2009 bis 16.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Kayser..... 
Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.12.2009 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 22.12.2009 mitgeteilt worden.

Kayser..... 
Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.12.2009 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Umlandstraße“ als Satzung beschlossen.

Kayser..... 
Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Blaustein wurde am 04.12.2009 im Mitteilungsblatt 2009 / Nr. 49 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht.

Kayser..... 
Bürgermeister

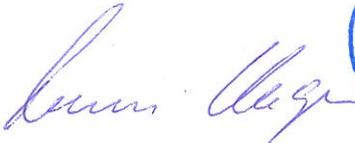


7 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 01.12.2009 überein.

Ausgefertigt: 02.12.2009

Bürgermeister Blaustein



Thomas Kayser, Bürgermeister

Gefertigt/ 22.09.2009



WASSERMÜLLER ULM GMBH

INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 23.06./22.09.2009

GEMEINDE: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„UHLANDSTRASSE“

Entwurf: 22.09.2009
Stand: 22.09.2009

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der Bebauungsplanentwurf „Pfaffenhau-Ost“ aus dem Jahre 1960, welcher der bestehenden Bebauung des Plangebietes zugrunde gelegen hat, wurde nicht als Satzung erlassen und ist somit nicht rechtsverbindlich. Der Entwurf weist eine östliche Baulinie und eine ca. 11,50 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche aus. Auf der Grundlage des Entwurfes wurde mit z. T. räumlicher Verschiebung die Bebauung ausgeführt.

Die bestehende Reihenhausbebauung innerhalb des Plangebietes wurde gemäß dem Wohnflächenbedarf und Wohnkomfort der 60er Jahre entwickelt. Sie entspricht nicht mehr den heutigen Wohnverhältnissen. Nach ca. 40 - 50 Jahren findet derzeit der Generationswechsel bzw. Veräußerungen und Umnutzung in diesem Quartier statt. Vereinzelt wurden bereits bauliche Erweiterung genehmigt und baulich umgesetzt.

Damit das Gebiet auch den heutigen Anforderungen an junge Familien gerecht wird und somit eine Verjüngung der Altersstruktur in dem Wohnquartier möglich werden kann, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dies dient auch der Schaffung von Rechtssicherheit im dem Plangebiet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine maßvolle Erweiterung der Gebäude im rückwärtigen Gartenbereich, unter dem Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, ermöglicht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf ein zusammenhängendes Wohnquartier entlang der westlichen Uhlandstraße. Es wird begrenzt durch die Uhlandstraße im Osten, die Schubartstraße im Süden, die Erhard-Grözinger-Straße im Norden und die Schillerstraße mit dem Fußweg Flst.-Nr. 426/60 im Westen. Das Gebiet umfasste eine Größe von ca. 0,70 ha.

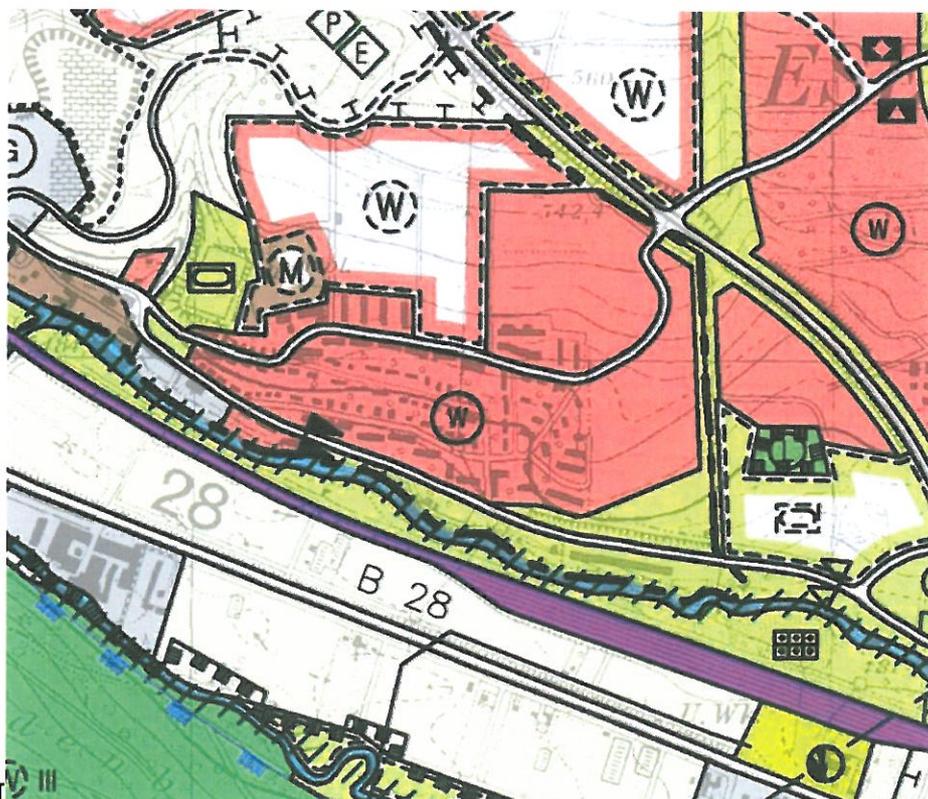
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Norden (513,00 müNN) nach Süden (495,00 müNN) stark ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Es ist deckungsgleich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanentwurfes „Pfaffenhau-Ost“. Der Entwurf wurde nicht als Satzung beschlossen und ist somit nicht rechtskräftig. Die bestehende Bebauung erfolgte vermutlich auf der Grundlage des § 33 BauGB. Das Regierungspräsidium Tübingen kam zur Auffassung, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben der § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) maßgebend ist.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das gesamte Plangebiet ist mit Reihenhäusern bebaut. Die Freiflächen sind als private Hausgärten angelegt. Die Erschließungsanlagen sind vollständig ausgebaut.

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraßen erschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die Mischwasserkanalisation

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird das bestehenden öffentlichen Wasserversorgungsnetzes gewährleistet.

Die Versorgungsträger versorgen das Plangebiet über ihre bestehenden Netze.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der vorliegende Entwurf sieht eine maßvolle Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 4,00 m in Richtung Westen vor. In diesem Baufeld wird eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Dadurch wird es ermöglicht den Wohnbereich im Erdgeschoß um einen weiteren Raum zu erweitern.

Zur Klarstellung der baurechtlichen Situation wird als Bauweise eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass mit dem Hauptbaukörper auf die Grundstücksgrenze gebaut werden muss.

Gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme auf die einzelnen Nachbargrundstücke wurde die Erweiterungstiefe auf 4,00 m begrenzt. Durch die Einschränkung auf eine eingeschossige Bebauung wird zusätzlich die Verschattung der Nachbargrundstücke möglichst gering gehalten. Dies wird durch die ausgeprägte Hanglage noch verstärkt.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf den Gartenbereich beschränkt. Dadurch bleibt die einheitliche Bauflucht entlang des öffentlichen Straßenraums gewährleistet.

Darüber hinaus sind die baurechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauung angepasst.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä.) liegt nicht vor.

Besondere Vorkommen seltener oder schützenswerter Arten sind im Plangebiet nicht erfasst. Auf Grund der bestehenden Umgebungsbebauung innerhalb der Ortslage und den damit verbundenen Störungen werden diese nicht zu erwarten sein. Geschützte Biotope gemäß NatSchG § 24 a sind nicht vorhanden.

9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Durch den vorliegenden Entwurf wird eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude ermöglicht. Wie unter Nr. 7 beschrieben, kann dies zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führen. Gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme wurden die Erweiterungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Das Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, wie oben beschrieben, das Plangebiet durch eine Verbesserung der Wohnqualität insbesondere für junge Familien attraktiver zu machen. Unter Abwägung des öffentlichen Interesses die Wohngebiete in der Gemeinde Blaustein weiterzuentwickeln um eine gesunde Altersstruktur zu gewährleisten, ist eine gewisse Beeinträchtigung der Nachbarschaft vertretbar.

Aufgestellt: Ulm, ~~23.06.~~22.09. 2009


**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Blaustein, 23.06./22.09.2009

**Bürgermeisteramt Blaustein
Kayser, Bürgermeister**

GEMEINDE: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: EHRENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Umlandstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der

1. Umweltbelange

Gemäß 13 Abs. 3 BauGB ist für das vorliegende Verfahren keine Umweltprüfung erforderlich. Auf die Durchführung wurde deshalb verzichtet. Für das durch den Bebauungsplan zulässige Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä.) liegt nicht vor.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Äußerung abgegeben. Diese Anregung wurde in der Planung berücksichtigt.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Es wurden keine wesentlichen Anregungen abgegeben.

4. Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planänderung nach § 13 BauGB in welchem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Planungsvarianten waren nicht erforderlich bzw. wurden nicht geprüft.

Sowohl von der Öffentlichkeits- wie Behördenbeteiligung wurden keine Äußerungen zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten abgegeben.

BLAUSTEIN, den 04.12.2009

BÜRGERMEISTERAMT BLAUSTEIN

Kayser, Bürgermeister

Gemeinde Blaustein

Alb-Donau-Kreis

Satzung

über den Bebauungsplan „Umlandstraße“ im Ortsteil Ehrenstein

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I; S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 23.04.04 BGBl. S. 2414 i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. November 1983 (GBl. S. 578), hat der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein am 01.12.2009 den Bebauungsplan „Umlandstraße“ im Ortsteil Ehrenstein einschließlich der für den Geltungsbereich festgelegten Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 23.06.09 mit Ergänzung vom 22.09.09 des Büros Wassermüller, Ulm maßgebend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die westlich gelegenen Bauflächen der Umlandstraße.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 23.06.09 und textlichen Festsetzungen mit Ergänzung vom 22.09.09.
- 2) Begründung

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Blaustein, 01.12.09
Bürgermeisteramt Blaustein

Thomas Kayser
Bürgermeister