

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" 1. Änderung, Stadt 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
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.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. 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.

1.1.1.2. 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.

1.1.1.3. 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. 0,6** zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb

1.2.1.1. Die zulässige Grundflächenzahl darf für die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf einen Wert von bis zu 0,8 überschritten werden.

1.2.2. **IV** zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO)

1.2.3. **OK max. = 506,00 m ü.NN** Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.3.1. **o** Offene Bauweise

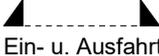
**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Fläche für private Stellplätze

1.5.2.  Ein- u. Ausfahrt

**1.6. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1.  private Grünfläche

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

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

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

1.8.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot 1)

1.8.1.1. **Pfg. 1**  
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 lfm Uferlänge, 1 Strauch je 4 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche).

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

1.8.3. Artenlisten

Artenliste1 - 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-Ulme

Artenliste 2 - Stäucher

Qualität: Str, 3xv, Höhe 100-150 cm

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Artenliste 3 - Bäume Uferböschung  
 Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 18/20 cm  
 Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Fraxinus excelsior - Esche  
 Salix alba - Silberweide

Artenliste 4 - Stäucher Uferböschung  
 Qualität: Str, 3xv, Höhe 100-150 cm  
 Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
 Frangula alnus - Faulbaum  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Salix cinerea - Grauweide  
 Salix triandra - Mandelweide  
 Sambucus nigra - Holunder

**1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.9.1. Ein Freiräumen des Baufelds ist nur Zeitraum zwischen dem 01. November und 28. Februar des jeweiligen Jahres zulässig.

**1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1.  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).

1.10.1.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R_{w, res}$ 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	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

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

**1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1.11.1.  Geltungsbereich

1.11.2. Nutzungsschablone

<b>MI</b>	-	Art der baulichen Nutzung	-
<b>0,6</b>	<b>IV</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
<b>FD</b>	<b>o</b>	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 Gebäuderand nach innen versetzt sein.

### 2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG 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 kleintiergängig 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 kann gedrosselt in die Blau eingeleitet werden.

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 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.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor Versickerung bzw. Einleitung in die Blau sollte auf Dach und Fassaden-bekleidungen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) verzichtet werden.

#### **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 Vernichtung 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. BODENVERUNREINIGUNGEN**

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) so ist unverzüglich die Altlastenbearbeitung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zu informieren.

#### **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. BODENDENKMÄLER**

Im Untergrund können archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die archäologische Denkmalpflege.
- Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26- Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
- Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentationen einzuräumen.
- Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.