BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BAHNHOFSBEREICH EHRENSTEIN, 3. ÄNDERUNG, MARKTPLATZ BLAUSTEIN"

M 1:500

Legende

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

MU — Urbanes Gebiet MU 1-2 (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1, §§ 16-21 BauNVO

Nutzungsschablone

MU	max. HBA m ü. NN EFH m ü.NN	Art der Festsetzung: Urbanes Gebiet Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; z.B. 10.00=über festgesetzter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
1,0	$\frac{I - IV}{o}$	Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl: 1,0 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (z.B. II-VI) bzw. zwingend (z.B. III)
FD	o	Dachform: nur Flachdach zulässig - Dachneigung 0-5° Bauweise: z.B. offen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)

g geschlossene Bauweise (gem. § 22 (3) BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

öffentliche Verkehrsflächen

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen und Baumgruppen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

pfg 1-4: siehe Textliche Festsetzungen

pfb 1 : siehe Textliche Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen
§ 1 (4), §16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4), § 16(5) BauNVO) oder Abgrenzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen

§9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 74 (1) Nr. 7 LBO

0,1 — vom Baurandmungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
Wert der Abstandsflächenverkürzerung (0,1 der anrechenbaren Wandhöhe H)

§9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gr. fr. lr. siehe Textliche Festsetzungen

§9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

LPB — Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018-01

§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa — Tiefgarage

LS — Licht-/ Lüftungsschacht

VD — Vordach

bdeutsamer Marktplatz
E-Mobilität
E-Mobilität — Versorgungsinfrastruktur Marktplatz

Zufahrtsbereich Tiefgarage

§9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Hinweise durch Planzeichen / Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Grundstücksgrenzen (Katastergrundlage)

bestehende Gebäude (Katastergrundlage)

2960 — bestehende Flurstücksnummer (Katastergrundlage)

HQ 100 (491,60 m ü.NN) — HQ extrem (491,90 m ü.NN)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

MU 1-2 – Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

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

Ausnahmen im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.

I.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HBA) in m,
- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HBA) ist entsprechend den Einschrieben im Plan einzuhalten.

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HBA) ist bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens an. Die EFH wird in m ü.NN (Normalnull) festgesetzt. Die festgesetzte EFH darf geringfügig bis 0,20 m überschritten werden.
- Es ist sicherzustellen, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist:
  - die EFH ist entsprechend HQ extrem umzusetzen, oder
  - die EFH ist entsprechend HQ100 (=491,60 m ü.NN) umzusetzen, der Hochwasserschutz für den Fall HQ extrem ist zusätzlich mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen zu erfüllen.
  - Die Empfehlungen des Konzeptes HQ extrem von Herzog + Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) sind zu beachten.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HBA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HBA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – sowie mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika eingerückt werden.

I.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

I.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt.

I.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

I.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und andere oberirdische Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im MU 1 durch Vordächer ist zulässig, wenn diese eine Tiefe von 1,0 m nicht überschreiten.

I.5. Vom Baurandmungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

An der gekennzeichneten nördlichsten Baugrenze des MU 1 gelten vom Baurandmungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. An der gekennzeichneten Baugrenze beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,1 der Wandhöhe.

I.6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche westlich des geplanten Marktplatzes ist eine Nebenanlage als Versorgungsinfrastruktur der geplanten Nutzungen zulässig (Trafostation, Anschluss Strom/ Wasser für Marktbetrieb/ E-Mobilität, Stellplätze für das Laden von Elektroautos, Überdachte Fahrradstellplätze, u. a.). Die Nebenanlage darf eine Höhe von 4 m (max. HbA) über 492,10 m ü. NN = EFH nicht überschreiten.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich östlich des MU 2 ist ein Vordach am Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 8 (angrenzend an den Geltungsbereich) zulässig.

I.7. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung TGa ist eine Tiefgarage zulässig. Sie ist mit einer Erddüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen. Eine entsprechende Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste muss gewährleistet sein.

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind im MU 1 und MU 2 oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

Eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist ausschließlich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

Die in der weiteren (Fach)Planung zu bestimmenden erforderlichen Sichtfelder sind im Bereich des festgesetzten Einfahrtsbereichs zu berücksichtigen.

Sie sind zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

I.8. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Die dargestellten Aufbauligen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich. Der Ausbau, die Gestaltung werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

Es sind möglichst wasserdurchlässige Beläge (z.B. Platten- oder Pflasterbelag) zu verwenden.

In den, in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dafür gekennzeichneten Bereichen, sind eine entdüsterdichte Tiefgarage und erforderliche überdeckte Licht- und Lüftungsschächte für die Tiefgarage zulässig.

I.9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

I.9.1 Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

I.9.2 Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dächer, ausgenommen das Dach über dem Erdgeschoss im MU 2 (Quartiersinnenhof, Dachgarten), sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,12 m durch Ansaat von artenreichen Sedum-Kräutermischungen extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zulässig.

Das Dach über dem Erdgeschoss im MU 2, Quartiersinnenhof, Dachgarten, ist mit Ausnahme von Terrassen entsprechend pfg 4 intensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nicht zulässig.

Siehe auch Pflanzgebot 4 (pfg 4)

I.9.3 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Vögel allg.:

Glas-Elemente wie Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-)Schutz- und Balkonwände aus Glas und Ähnliches sind entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. Broschüre Vogelschlag an Glasflächen vermeiden des BAYLFU: https://www.lfu.bayern.de/buer-gerid/oozi/w_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas" ist nicht automatisch wirksam!

Gebäudebrüter:

Der Abbruch der Gebäude darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Gebäudeabbruch zwischen Ende Februar und Ende August ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorab zu kontrollieren und freizugeben.

CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Für die entfallenden Nistgelegenheiten an den Gebäuden sind im Umfeld zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen. Idealerweise sind an den neuen Gebäuden solche Nistgelegenheiten bereits vorzusehen; sobald diese dann besiedelbar sind, können die Nistkästen abgehängt werden.

(vgl. naturschutzfachliches Gutachten, Bio-Büro Schreiber, Juli 2020/ Anlage zum Bebauungsplan)

I.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen dienen dieser gemäß der geplanten Tiefgarage sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

gr.fr.lr — Gehrecht (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit.
Fahrrecht zu Gunsten der Angrenzer und Nutzer der (umliegenden) Flächen, der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Blaustein.

I.11. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

I.11.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein,3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN" im Ortsteil Ehrenstein wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen der igi CONSULT GmbH, Westheim, vom 08.06.2021 (Verkehrslärmimmissionen) sowie vom 08.06.2021 (Geräuschimmissionen durch das Glockenschlagen und -läuten der benachbarten Kirche St. Martin) wird verwiesen (Anlagen zum Bebauungsplan).

Infolge der Lärmimmissionen durch die südwestlich am Plangebiet vorbeiführenden Verkehrswege, die Ehrensteiner Straße und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen, ist für jeden Wohn- oder Schlafraum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig ist, für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer anderen als den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fassadenseiten (vgl. Blatt 12 der vorliegenden Untersuchung vom 08.06.2021) vorzusehen. Ausnahmsweise müssen Lüftungsfenster durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, geschützt werden.
- die EFH ist entsprechend HQ extrem umzusetzen, oder
- die EFH ist entsprechend HQ100 (=491,60 m ü.NN) umzusetzen, der Hochwasserschutz für den Fall HQ extrem ist zusätzlich mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen zu erfüllen.
- Die Empfehlungen des Konzeptes HQ extrem von Herzog + Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 genügen.

In Bezug auf die Gebäude-Südwestseite des Baufeldes MU 2 ist der Lärmpegelbereich (LPB) V und die seitlich davon abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Lärmpegelbereich IV maßgebend.

In Bezug auf die zum Glockenturm der Kirche St. Martin hin orientierten Fassadenseiten sind bei der Auslegung des passiven Schallschutzes die in der Planzeichnung der schalltechnischen Untersuchung eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB) IV, V und VI zu beachten und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (vgl. Blatt 15 der vorliegenden Untersuchung vom 08.06.2021). In diesen Einwirkungsbereichen sind außerdem für Wohnräume, die im Hinblick auf eine Nutzung am Tage (6 Uhr bis 22 Uhr) nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig sind, technische Hilfsmittel für die Raumlüftung vorzusehen.

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ist von Geräuschminderungsmaßnahmen durch Schallschutzvorkehrungen an den Kirchenglocken ausgegangen, die im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine Minderung der Geräuschmissionen um 5 dB(A) bewirken. Nach Durchführung der Geräuschminderungsmaßnahmen an den Kirchenglocken ist durch ein konkretes Schallgutachten auf der Basis erneuter Messungen der Schallimmissionen die Geräuschminderung um mindestens 5 dB(A) nachzuweisen, sodass der Immissionsrichtwert tagsüber in der Zeit von 6,00 Uhr bis 22.00 Uhr beim nicht sakralen Läuten im Plangebiet von 63 dB(A) eingehalten wird. Beim sakralen Läuten dürfen die prognostizierten Beurteilungspegel höchstens zu den Lärmpegelbereichen IV, V und VI führen, wie sie in der Planzeichnung eingetragen sind. Dieses konkrete Schallschutzgutachten ist zur Ausführung der Baumaßnahme zu erstellen. Sollten im Ergebnis die Geräuschminderungen niedriger oder höher als 5 dB(A) ausfallen, ist entsprechend eine Anpassung der Grundrisse und der Gebäudehüllen an die konkrete Planung erforderlich bzw. möglich.

I.12. Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (im Rahmen der Konkretisierung der Fachplanung) geringfügig abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

I.12.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Baumarkt

An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist ein Baumcarré aus klimaangepassten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzempfehlung:

Acer platanoides 'Fairview' (Spitzahorn)

Alnus x spaethii (Purpurerle)

Fraxinus pennsylvanica 'Summit', 'Zundert' (Grün-Esche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)

Liquidambar styraciflua & Sorten (Amberbaum)

Ostrya carpinifolia & Sorten (Hopfenbuche)

Quercus robur & Sorten (Stieleiche)

Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)

Tilia tomentosa 'Brabant'und 'Szelestre' (Silberlinde)

Zelkova serrata 'Green Vase' (Japanische Zelkove)

I.12.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe entlang der Ehrensteiner Straße

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Ehrensteiner Straße sind Baumpflanzungen von klimaangepassten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Die in der weiteren (Fach)Planung zu bestimmenden erforderlichen Sichtfelder sind im Bereich des festgesetzten Einfahrtsbereichs zu berücksichtigen. Sie sind zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

Pflanzempfehlung:

Acer platanoides & Sorten (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus & Sorten (Bergahorn)

I.12.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Baumreihe in der Passage

An den im Plan gekennzeichneten Stellen östlich des MU 2 im Übergang zum Bestandsgebäude Marktplatz 8 sind Baumpflanzungen von klimaangepassten klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16/18) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein angemessenes Wurzelvolumen herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzempfehlung:

Amelanchier spec. (Felsenbirne)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)

Fraxinus ornus & Sorten (Blumensche)

Sorbus aria & Sorten (Echte Mehlbeere)

Sorbus intermedia & Sorten (Schwedische Mehlbeere)

I.12.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Quartiersinnenhof, Dachgarten Wohn- und Geschäftshaus

Innerhalb der als pfg 4 gekennzeichneten Fläche ist ein grüner Quartiersinnenhof als Dachgarten anzulegen. Mit Ausnahme von Terrassen/ Wegen ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 50 cm aufzubringen. Der Dachgarten ist mit standortangepassten Gehölzen und Stauden zu begrünen.

Pflanzempfehlung Gehölze:

Amelanchier spec. (Felsenbirne)

Acer campestre & Sorten (Feldahorn)

Cladrastis kentukea (Gelbholz)

Sorbus aucuparia & Sorten (Eberesche)

Sorbus intermedia & Sorten (Schwedische Mehlbeere)

I.13. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

I.13.1 Pflanzbindung 1 (pfb 1) - Baumstandorte entlang der Ehrensteiner Straße

Die vorhandenen Gehölze entlang der Ehrensteiner Straße sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang soll ein Ersatz gem. Pflanzliste zu Pflanzgebot 2 (pfg) erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

II.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

II.1.1 Dachgestaltung/ Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Flachdächer sind entsprechend I.9.2 (Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) zu begrünen.

II.1.2 Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Bei Verwendung großflächiger Glasflächen ist das Risiko Vogelschlag zu reduzieren (siehe auch I.9.3 Artenschutz).

II.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Unselbständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² pro Gewerbeeinheit und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone als auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben angebracht werden.

Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der Architektur unterzuordnen.

Es ist pro Gebäude ein Gesamtwerbekonzept zu erstellen und mit der Stadt im Genehmigungsverfahren abzustimmen.

Selbstständige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauftricht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

II.3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke ist an die Gestaltungsprinzipien der Verkehrsflächen anzupassen.

II.4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind unzulässig.

II.5. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen, Satellitenanlagen sind nur zulässig, soweit ein öffentlicher Anschluss nicht gegeben ist. Pro Gebäude ist nur eine Anlage zulässig.

II.6. Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

III. Hinweise

III.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "MARKTPLATZ BLAUSTEIN" im Ortsteil Ehrenstein werden zusammen mit dem Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN" im Ortsteil Ehrenstein beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

III.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III.3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Massenkalke an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Solte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf die Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum geeneten Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN" im Ortsteil Ehrenstein wurde auf den Flurstücken Nr. 571/3, 577, 577/5 und 577/6 für den geplanten Neubau von Wohn-/Geschäftsgebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage ein Baugrundgutachten durchgeführt. Ergänzend dazu wurde das Gelände umwelttechnisch untersucht. Auf das Gutachten „Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung" (Stand 22.11.2019) sowie auf den Bericht zur umweltbezogenen Baugrunduntersuchung (Stand 20.01.2021) der Ingenieurgesellschaft Schirmer wird verwiesen.

III.4. Grundwasser- und Bodenschutz

Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

III.5. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 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. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

III.6. Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Altstandorte, bei denen durch die historische Erkundung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen:

- AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein (001161-000)
- AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein (01186-000)

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 571, 571/1, 571/3, 577/5 und 577/6, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Ehrenstein.

Die Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Nach Absprache mit dem Landratsamt ist eine orientierende Untersuchung der Altlasten nicht mehr erforderlich, da der Baugrubenaushub im Zuge der Baumaßnahme durch bodenkundliche Baubegleitung beprobt und im Anschluss fachgerecht entsorgt wird.

Als Beweissicherung wird in Absprache mit dem Landratsamt von der Baugrubensohle im Bereich der jetzigen Altlastenstandorte (s.o.) eine zusätzliche Beprobung durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN" im Ortsteil Ehrenstein wurde auf den Flurstücken Nr. 571/3, 577, 577/5 und 577/6 für den geplanten Neubau von Wohn-/Geschäftsgebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage ein Baugrundgutachten durchgeführt. Ergänzend dazu wurde das Gelände umwelttechnisch untersucht. Auf das Gutachten „Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung" (Stand 22.11.2019) sowie auf den Bericht zur umweltbezogenen Baugrunduntersuchung (Stand 20.01.2021) der Ingenieurgesellschaft Schirmer wird verwiesen.

III.7. Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Da der Bebauungsplan in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, hat die Gemeinde zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung des Bauvorhs hochwasserangepasst erfolgt.

Das Ingenieurbüro Herzog + Partner hat zur Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG einen Kurzbericht erstellt (siehe Anlage) und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnis:

- Das geplante Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Der geringe Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz
- Das Vor