



Textliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung "Markbronn, Flurstück Nr. 70/8"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER SATZUNG SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. I S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BGBl. I S. 26, 41)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. EINBEZIEHUNG

1.1. Die unter Ziffer 2 "räumlicher Geltungsbereich" dargestellte Fläche des Flurstücks Nr. 70/8 der Gemarkung Markbronn wird in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von Markbronn im Sinne von §34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 1a, 2 und 4 BauGB)

3.1. Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

3.2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

3.2.1. Baugebietsfläche

3.2.2. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine Praxis mit Wohnen sowie ein separates Wohnhaus mit zugeordneten baulichen Nebenanlagen und Garage zulässig.

3.3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.3.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

3.3.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.3.3. **z.B. OK max. = 609,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

3.4.1. **o** offene Bauweise

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

3.5.1. Baugrenze

3.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.6.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung:** Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, wassergebundene Decke etc.) zu versehen.

3.6.2. **Begrenzung von Dächern:** Flachdächer der Hauptgebäude, der untergeordneten Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

3.6.3. Erhalt von Bäumen

3.6.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenlisten zu ersetzen.

3.7. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

3.7.1. Im Geltungsbereich der Satzung ist, als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ein standortgerechter Baum der Artenliste 4 zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.7.1.1. Das Pflanzgebot ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Abstandsregelungen gemäß § 11-22 NRG BW gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten.

3.8. **ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Großbäume > 18m
Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,

Acer platanoides	- Spitzahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Aesculus in Sorten	- Rosskastanie	Malus sylvestris	- Holzapfel
Betula pendula	- Gemeine Birke	Prunus avium	- Vogelkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Prunus pyrastis	- Wildbirne
Juglans regia	- Walnuß	Salix caprea	- Sal-Weide
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Salix babylonica	- Trauerweide	Taxus baccata	- Europäische Eibe
Tilia cordata	- Winterlinde		
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 5 - 18m
Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 - mittelgroße Bäume
Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,

Corylus colurna	- Baumhasel
Davidia involucreata	- Taschentuchbaum
Liquidambar styraciflua	- Amerik. Amberbaum
Styphnolobium japonicum	- Schnurbaum
Ulmus hollandica	- Schmale Stadt-Ulme
Robinia Casque Rouge	- Robinie, Akazie

Artenliste 4 - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten
Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen, Mirabellen, Zwetschgen, Quitten

3.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

3.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Abriss Gebäude
Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Gebäude vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren. Ist kein Tierbesatz nachweisbar, sind ggf. bis zum Abriss sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile so zu präparieren, dass sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen. Bei Nachweisen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Der Abriss hat bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und einer ökologischen Baubegleitung stattgefunden.

V2: Rodung Gehölze
Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar.

V3: Ersatzkästen für Fledermäuse
Es sind als Ersatz drei Fledermauskästen als Einbaukästen in das neue Gebäude einzubauen. Alternativ ist auch ein Fledermaussturm möglich. Bei einer Gestaltung des Giebels mit einer Holzfassade ist auch eine fledermausfreundliche Gestaltung ohne den Einbau von Kästen möglich (s. Abbildungen Anhang). Zudem sind zwei Nisthilfen für den Hausperching in oder am Haus anzubringen.

Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

3.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

3.10.1. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

3.11. NUTZUNGSSCHABLONE

0,4	II	Grundflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse (Höhenmaß)	Füllschema der Nutzungsschablone
o	SD,WD,FD	Bauweise	Dachform	

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

4.1. DACHGESTALTUNG

4.1.1. SD Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 45°

4.1.2. WD Walmdach mit einer Dachneigung von 25° - 45°

4.1.3. FD extensiv begrüntes Flachdach

4.1.4. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden. Bei Flachdächern müssen diese mindestens 1,0m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch die Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

4.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

4.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

4.2.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasen-/Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

4.3. EINFRIEDUNGEN

4.3.1. Einfriedungen sind kleintiergärtig und ohne Sockel gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zulässig.

4.4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

4.4.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

5. HINWEISE

5.1. Bestandsbebauung

5.2. Abriss Bestandsbebauung

5.3. Neubebauung

5.4. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

5.5. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Das Niederschlagswasser aus 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. bei nicht sicherfähigem Untergrund zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden- Württemberg und das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

5.6. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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 (Referat 84.2) 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. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

5.7. **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. Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Metern von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

5.8. **ALTLASTEN**
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

5.9. **VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

5.10. **AUSSENBELEUCHTUNG**
Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht und geringen Blauanteilen, insektensticht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C zu verwenden. Die Leuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

5.11. **BAUMSCHUTZ AUF BAUSTELLEN**
Zum Schutz vor Schäden an Bäumen durch Bautätigkeiten sind im Vorfeld der Baumaßnahme geeignete Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.

5.12. ARTENSCHUTZ (VOGELSCHLAG)
Zum Schutz vor Vogelschlag sind bei großflächigen (> 3m²) transparenten Glasflächen an Gebäuden, Dachterrassen, Wintergärten konstruktive Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Z.B. durch Einsatz alternativer Materialien bis hin zur Kennzeichnung bzw. Markierung geplanter Glasflächen (z.B. Einsetzen von Streifen, Netzen, Gittern, Mustern, Aufkleben von Folien mit engmaschigen Mustern auf oder in der Scheibe, Verwendung haltransparenter Materialien wie Milchglas) um sie als Hindernis für Vögel sichtbar zu machen. Die Beachtung der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschuren/Glasbeschuerer_2022_D.pdf wird empfohlen.

5.13. ERDWÄRMESONDEN UND GRUNDWASSERENTNAHME FÜR WÄRMEPUMPEN
Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

5.14. IMMISSIONSSCHUTZ
Bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen, Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen sind die sich aus den Vorgaben des LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf>

5.15. BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Zur Sicherstellung der Löschwasserressource ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserressource für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauffinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit vermindelter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Abstände von Hydranten an Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserressource (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen. Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrlflächen ist zu beachten.

Stadt Blaustein
Einbeziehungssatzung
"Markbronn, Flurstück Nr. 70/8"

Maßstab 1 : 500
Stand: 12.09.2023

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Markbronn, Flurstück Nr. 70/8" im Ortsteil Markbronn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2023 bis 17.07.2023 öffentlich ausgelegt

5 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 24.07.2023 beteiligt.

6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2023 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den

..... (Siegel)

Bürgermeister

8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den

..... (Siegel)

Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den

..... (Siegel)

Bürgermeister