



# Stadt Blaustein, Ortsteil Weidach Bebauungsplan "Westlich des Mahdweges"

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. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1296)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 368, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)  
 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 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. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden  
 - Schank- und Spielwirtschaften  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

- 1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3. **z.B. OK max. = 8,50 m**  
 Höhe der baulichen Anlagen (OK) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

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

- 1.3.1. offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- 1.4.1. Baugrenze
- 1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen (als Grenzgaragen) zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Bruttogrundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

### 1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

- 1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Bei bilden Doppelhaushälften ist jeweils nur ein Wohnung zulässig.

### 1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2. öffentliche Parkfläche
- 1.6.3. öffentliches Gehweg
- 1.6.4. Freihaltezone - Wendebereich
- 1.6.4.1. Innerhalb der Freihaltezone sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

### 1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. Anzupflanzende Bäume
- 1.7.1.2. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.7.1.3. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.



## 1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.8.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten
- 1.8.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 (je 15 m ein Baum) sowie Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzdichte: 1 Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebietsfläche). Das Pflanzgebiet darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.
- 1.8.1.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbäum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichnung bzw. in den Pflanzgeboten festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.
- 1.8.1.3. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

## 1.9. ARTENLISTEN

- 1.9.1. Artenliste 1 - Großbäume  
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm.  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- 1.9.2. Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume  
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Malus sylvestris - Holzapfel  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Pyrus pyramidalis - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Eberesche
- 1.9.3. Artenliste 3 - Sträucher  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rosa canina - Hundrose  
 Salix caprea - Saalweide  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

## 1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

- 1.10.1. V1 - Abstand von Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerflächen, Container, etc.) zu den Obstbäumen von mindestens 10m. Damit wird vermieden, dass Brutvögel während der Brutzeit gestört werden und das Nest verlassen bzw. aufgeben.

## 1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.11.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 1.11.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 1.12. NUTZUNGSCHABLONE

WA	II	Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Dachform siehe Textteil	Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
OK	ED	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
OK max. = 8,50m		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

- 2.1. **BAUKÖRPER**  
 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
- 2.2. **DACHGESTALTUNG**  
 2.2.1. Es sind Sattel- (SD), Waln- (WD) und versetzte Pultdächer (vPD) zulässig.  
 2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen zulässig.  
 2.2.3. Es ist eine Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.  
 2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schleppgauben und Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.  
 2.2.5. Flach- und Pultdächer der Nebengebäude und Garagen, mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.
- 2.3. **PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN**  
 2.3.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.
- 2.4. **FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
 2.4.1. Private Wege und Platflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.  
 2.4.2. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.
- 2.5. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
 2.5.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig baurechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.
- 2.6. **EINFRIEDUNGEN**  
 2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## 3. HINWEISE

- 3.1. bestehende Bebauung
- 3.2. mögliche Bebauung
- 3.3. bestehende, erhaltenswerte Obstbäume
- 3.4. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.5. Vorschlag Grundstücksgrenzen
- 3.6. **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. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.  
 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 139 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.  
 Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.  
 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.
- 3.7. **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 Vermichtung 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 19371 ist anzuwenden.
- 3.8. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**  
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische 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 der Anhörung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.
- 3.9. **VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**  
 Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

- 3.10. **AUSHUBARBEITEN**  
 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfüllung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.
- 3.11. **STREUBSTWIESE**  
 Die Streubstwiese ist im Zuge der Wohnbebauung als extensive Streubstwiese herzustellen und dem Okokoro der Stadt Blaustein gutzuschreiben. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zum befestigten Fahrhahnrand der Kreisstraße 7383 von mindestens 7,50 m zwingend einzuhalten.
- 3.12. **GRUNDWASSERSCHUTZ (WASSERSCHUTZGEBIET LAUTERN)**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Lautern des ZVWW Ulmer Alb". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.
- 3.13. **ERDwÄRMKOLLEKTORANLAGEN**  
 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse angefertigt errichtet werden. Ausnahme innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

## Stadt Blaustein, Ortsteil Weidach Bebauungsplan "Westlich des Mahdweges"

Stand: 31.01.2018  
 Maßstab 1 : 500

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Gefertigt:  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH  
 Schützenstraße 32  
 89231 Neu-Ulm

Als Satzung ausgefertigt:  
 Blaustein, den .....  
 Nr. ....  
 und im Internet ([www.blaustein.de](http://www.blaustein.de))

Thomas Kayser  
 Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des frühzeitigen Auslegungsbeschlusses im Mitteilungsblatt für die Stadt Blaustein und den Ortsteil Weidach vom ..... Nr. ....  
 und im Internet ([www.blaustein.de](http://www.blaustein.de))

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt für die Stadt Blaustein und den Ortsteil Weidach vom ..... Nr. ....  
 und im Internet ([www.blaustein.de](http://www.blaustein.de))

Als Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig ausgelegt vom ..... bis .....

In Kraft getreten am .....  
 Blaustein, den .....

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Mitteilungsblatt für die Stadt Blaustein und den Ortsteil Weidach vom ..... Nr. ....  
 und im Internet ([www.blaustein.de](http://www.blaustein.de))

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom ..... bis .....

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Blaustein beschlossen am .....

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet