



**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. St. Nr. 826 und 830", Gemarkung Wippingen**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)  
 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1097)

**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. Baugebietsfläche

1.1.1.1. Innerhalb der Baugebietsfläche sind nachfolgende Nutzungen zulässig:  
 Ein Betriebsleiterwohngebäude, dass auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht zu nehmen hat (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen)  
 Innerhalb der Baugebietsfläche sind die Immissionswerte eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zulässig.

1.1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

- 1.2.1. **GR 279 m²** max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes
- 1.2.2. **GRE 190 m²** max. zulässige Grundfläche für überbaubare Erschließungsflächen
- 1.2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.4. **OK= 8,30 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

- 1.3.1. offene Bauweise
- 1.3.2. nur Einzelhäuser zulässig

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

- 1.4.1. Baugrenze
- 1.4.2. Garagen sind lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Geräteräume zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

**1.5. 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)**

- 1.5.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten
- 1.5.1.1. Innerhalb der Pflanzgebotfläche 1 sind Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotfläche). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.
- 1.5.1.2. Der Schutzstreifen der Stromkabel im Süden ist zu beachten.
- 1.5.1.3. Innerhalb der Pflanzgebotfläche 2 (PIG2) sind Bäume der Artenliste 1 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotfläche und 3 Bäume der Artenliste 1). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.5.2. Anpflanzen von Bäumen

- 1.5.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- 1.5.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Der Schutzstreifen der Stromleitungen ist zu beachten. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.5.3. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Baugebietsfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen.

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

- 1.6.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 1.6.1.1. Die Ausgleichsfläche ist vor Beginn der Baumaßnahme in eine ökologisch wertvolle, artenreiche, extensive Streuobstwiese umzuwandeln und mit 3 heimischen Obstbaumhochstämmen der Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Streuobstwiese ist einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes oder einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Bei extensiver Beweidung ist zum Schutz des Stammes ein Verblisschutz anzubringen. Auf eine vollflächige Mahd ist zu verzichten und stattdessen lediglich die Mahd einer Teilfläche bis max. 50% der Fläche zulässig. Auf Dünger und Biozideinsatz ist zu verzichten.

**1.7. ARTENLISTEN**

- |                                                                                  |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Artenliste 1 - Großbäume<br>Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.    | Artenliste 3 - Sträucher<br>Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2 xv. |
| Acer platanoides - Spitzahorn                                                    | Cornus sanguinea - Hartrieegel                                     |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn                                                  | Corylus avellana - Haselnuss                                       |
| Quercus robur - Stieleiche                                                       | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen                                |
| Tilia cordata - Winterlinde                                                      | Liguster                                                           |
| Tilia platyphyllos - Sommerlinde                                                 | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche                                 |
| Prunus spinosa - Schlehe                                                         | Prunus spinosa - Schlehe                                           |
| Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume<br>Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm. | Rhamnus frangula - Faulbaum                                        |
| Acer campestre - Feldahorn                                                       | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn                                     |
| Carpinus betulus - Hainbuche                                                     | Rosa canina - Hundsröse                                            |
| Malus sylvestris - Holzapfel                                                     | Salix caprea - Saalweide                                           |
| Prunus avium - Vogelkirsche                                                      | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder                                |
| Pyrus pyramidalis - Wildbirne                                                    | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball                             |
| Sorbus aucuparia - Eberesche                                                     | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball                              |
| heimische Obstbaumhochstämme                                                     |                                                                    |

**1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen:  
**V1: Baufeldfreimachung**  
 Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen Oberboden) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Gehölze auf Vögel zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

**1.9. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.9.1. Bereich ( Fassaden/abschnitte) mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden(abschnitten) - siehe dem Eintrag in der Planzeichnung sowie in Abbildung 1 des Immissionsschutzgutachtens rot gekennzeichnet - dürfen im Obergeschoss keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauten (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Ausnahmen hiervon sind lediglich dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden bzw. -elemente, Vorbauten, Lärmschutzwand als Verlängerung der Ostfassade zum Schutz der Bereiche im südlichen Anschluss an das Wohngebäude, erhöhte, geschlossenen ausgeführte Brüstungen/ Verglasungen an Balkonen) sichergestellt werden kann, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{GE,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten werden.

Falls Festverglasungen eingebaut werden, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmenden automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{WA,e} = 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Dies gilt nur, sofern die Räume nicht über Außenwandöffnungen in einer ausreichend ruhigen Gebäudefassade belüftet werden können.

**1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN**

1.10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10.2. **Vorhaben- und Erschließungsplan**  
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Lageplan, Schnitte, etc.) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

-	II	Füllschema der Nutzungsschablone	
<b>GR 279 m²</b>	<b>GRE 190 m²</b>		
Dachform siehe Tabelle			
<b>OK max= 8,50m</b>			

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

**2.1. DACHGESTALTUNG**

2.1.1. Es sind Satteldächer entsprechend dem Vorhabenplan mit einer Dachneigung von 20° - 25° zulässig.

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

**2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN**

2.2.1. Für das Vorhaben sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

**2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

2.3.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

**2.4. EINFRIEDUNGEN**

2.4.1. Einfriedungen sind nicht zulässig.

**2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

2.5.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW), wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO-BW zuwiderhandelt.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

3.1. **WASSERSCHUTZGEBIET NR. 212 "HERRLINGEN - DANNENÄCKER"**  
 Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen Dannenäcker", Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425212 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

3.2. **STROMLEITUNGEN**  
 unterirdische Stromkabel der Netze BW mit 2,5 m Schutzstreifen beidsdts der Kabeltrasse

3.2.1. Im Schutzstreifen der Stromkabel dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet, sowie Bäume gepflanzt werden.

**3.3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Leseufunde nordöstlich des Geltungsbereichs weisen auf eine jungsteinzeitliche Siedlung hin, dessen Ausdehnung nicht bekannt ist. Im Plangebiet kann mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.  
 - Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.  
 - Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.  
 - Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

**4. HINWEISE**

4.1. bestehende Bebauung

4.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3. Maßangaben in Metern

**4.4. 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.  
 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 belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehene 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.

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

**4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DStG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschutt, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 64.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStG) 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 DStG verwiesen.

**4.7. AUSHUBARBEITEN**

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.

**4.8. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Höftstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsmmissionionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

**4.9. GEOLOGIE**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Baubarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Auftreten verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997.2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Stadt Blaustein vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. st. Nr. 826 und 830", Gemarkung Wippingen**

**"Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. st. Nr. 826 und 830", Gemarkung Wippingen**

Maßstab 1 : 500  
 Stand: 20.05.2019

Planfertiger:  
 Büro für Stadtplanung,  
 Zint & Häußler GmbH

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 22.01.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau Wohnhaus Sallersteig Fl. St. Nr. 826 und 830" im Ortsteil Wippingen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2019 öffentlich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2018 hat in der Zeit vom 04.02.2019 bis 04.03.2019 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2019 bis 04.03.2019 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den .....

Bürgermeister

8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den .....

Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den .....

Bürgermeister