

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Reines Wohngebiet (MR) im Sinne von § 3 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 - nur Einzelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung der EFH-R ist zulässig.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.6.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

2.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2.7.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude

2.8 Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.8.1 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen:

- a) Begrenzung der Einbindetiefe der baulichen Anlagen in den Untergrund auf höchstens drei Meter.
- b) Betrieb der Heizungsanlagen mit Stoffen, die nicht wassergefährdend sind.
- c) Die Abwasserkanäle und -leitungen sind nach der Maßgabe der jeweils gültigen Fassung des Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) zu errichten und zu betreiben.
- d) Die Kamerabefahrung der Kanalisation im Rahmen der Bauabnahme ist zunächst nach 5 Jahren zu wiederholen. Das Protokoll ist der Wasserbehörde des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vorzulegen.
- e) Verzicht auf Baustoffe, deren auswasch- oder auslaugbare Bestandteile wassergefährdend sind.
- f) Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser. Der Bau von Zisternen ist zulässig. Der Überlauf ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.
- g) Stellflächen und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.
- h) Das Verfüllen von Arbeitsräumen und Rohrgräben sowie Auffüllungen im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen dürfen nur mit unbelastetem Material erfolgen.

2.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

2.9.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der Ver-/Entsorgungsträgern belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig.

2.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.10.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.10.2 Straßenbeleuchtung

Masten für die Straßenbeleuchtung sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.11.1 Auf der als Spielplatz gekennzeichneten Fläche sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.

2.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.12.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Spielplatzbepflanzung

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind Bäumen der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.12.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Flächenpflanzgebot

Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 oder 2 oder ein Kern- bzw. Steinobstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind die Straucharten der Artenliste 3 für mindestens 30% der Pflanzflächen zu verwenden (auch als Schnitthecke verwendbar). Koniferenhecken sind im Straßenraum und am Ortsrand unzulässig.

Artenliste 1 – Bäume im Spielplatz, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer platanoides	- Spitzahorn,
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Aesculus hippocasaneum	- Roßkastanie
Fraxinus excelsior, Westhof's Glorie	- Esche,
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 2 – kleinkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer campestre	- Feldahorn,
Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere

Kern- und Steinobstbäume als Hochstamm oder Halbstamm mit starkwachsender Unterlage

Artenliste 3 – Sträucher trockener bis frischer Standorte

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.06.2006 im Mitteilungsblatt 2006 / Nr.24 der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schikorr.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat vom 14.06.2006 - 30.06.2006 stattgefunden.

Schikorr.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 19.06.2006 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.10.2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“ und seine Begründung vom 04.12.2006 bis 04.01.2007 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.11.2006 im Mitteilungsblatt 2006 / Nr. 47 der Gemeinde Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.11.2006 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 04.12.2006 bis 04.01.2007 öffentlich ausgelegt.

Schikorr.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.01.2007 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden. (keine Anregungen)

Schikorr.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.01.2007 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Birkebene IV - 2. Änderung – Flst. 579/4“ als Satzung beschlossen.

. Schikorr.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Blaustein wurde am im Mitteilungsblatt / Nr. der Gemeinde Blaustein ortsüblich bekannt gemacht.

. Schikorr.....
Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 30.01.2007 überein.

Ausgefertigt: 31.01.2007

Bürgermeister Blaustein

Gerald Schikorr, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 10. 10. 2006 / 11.01.2007