



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schönenbergstraße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV99) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.1.1.2. Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die aufgeführten Anlagen nicht zulässig:
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - 1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 1.2.1. **0,4** zulässige Grundflächenzahl
 - 1.2.2. z.B. **OK = 553,0 m ü.NN** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 1.3.1. **o** Offene Bauweise
 - 1.3.2. **ED** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - 1.4.1. **---** Baugrenze
 - 1.4.2. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.5.1. Es sind max. 2 (zwei) Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.6.1. **---** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 1.6.2. **G + R** Öffentlicher Geh- und Radweg
 - 1.6.3. **Gar/Car/St** Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
 - 1.6.4. Böschungen, Stützwände und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.7.1. **---** Öffentliche Grünfläche
 - 1.7.1.1. Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese herzustellen. Pflanzmischung: mehrjährige Blumenwiese, 2-malige Mahd pro Jahr.
 - 1.7.2. **---** Private Grünfläche
 - 1.7.2.1. Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind mit Arten der Artenlisten 1 und 2 zu ersetzen.
- FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

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

- 1.9.1. **o** Erhalt von Bäumen
 - 1.9.1.1. Abgehende Bäume sind gleichwertig mit Arten der Artenliste 1 zu ersetzen.
- 1.9.2. Je Baugrundstück sind mindestens 2 standortheimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden.
- 1.9.3. Artenliste 1 - Bäume
Qualität Hochstämme, 3xv, StammU 16/18

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	-	Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	-	Corylus avellana	-	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn	-	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	-	Hainbuche	-	Ligustrum vulgare	-	Liguster
Fraxinus excelsior	-	Esche	-	Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Juglans regia	-	Walnuss	-	Prunus spinosa	-	Schlehe
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	-	Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	-	Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Sorbus aria	-	Mehlbeere	-	Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	-	Rosa corymbifera	-	Hecken-Rose
Sorbus torminalis	-	Eisbeere	-	Salix caprea	-	Sai-Weide
Tilia cordata	-	Winter-Linde	-	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Obstbäume als Hochstämme	-		-	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.10.1. **---** Geltungsbereich
- 1.10.2. **XXXXXX** Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen
- 1.10.3. Nutzungsschablone

WA	-	Art der baulichen Nutzung	-
0,4	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-
o/ED	SD, vPD, WD, FD	Bauweise	Dachformen
OK = siehe Planeinschrieb			
Oberkante der baulichen Anlagen			

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- BAUKÖRPER**
 - 2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.
- DACHGESTALTUNG**
 - 2.2.1. Es sind Satteldächer (SD), versetzte Pultdächer (vPD), Walmdächer (WD) und Flachdächer (FD) zulässig.
 - 2.2.2. Es sind Dachneigungen von 25° - 40° zulässig.
 - 2.2.3. Versetzte Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen.
 - 2.2.4. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig, sofern diese begründet werden.
 - 2.2.5. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- EINFRIEDUNGEN, AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
 - 2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen. Diese sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.
- STELLPLÄTZE**
 - 2.4.1. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Für jede weitere Wohneinheit ist 1 zusätzlicher Stellplatz auf den privaten Grundstücken herzustellen.
- WERBEANLAGEN**
 - 2.5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine max. Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
 - 2.5.2. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- FREIPLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 - 2.6.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.
 - 2.6.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.
- WALDABSTAND (§ 4 Abs. 3 LBO)**
 - 2.7.1. Der Waldabstand zum nördlich angrenzenden Grundstück Flur Nr. 680 wird entsprechend den Festsetzungen der Baugrenzen auf 25,0 m reduziert. Zur Vermeidung von Schadenersatzansprüchen jedlicher Art innerhalb der vorgeschriebenen Abstandstiefe für bauliche Anlagen von 30,0 m ist eine Haftungserklärung der betroffenen Grundstückseigentümer als Eintragung in das Baustellenverzeichnis Voraussetzung für die Errichtung von baulichen Anlagen.

3.3. BODENDEKMÄLER

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSCHG wird verwiesen.

3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von 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 Vorflur 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 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

3.5. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mietern von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.6. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Baugebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Herrlingen-Dannenacker, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Schutzzoneverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.
Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.
Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und Innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Stadt Blaustein Bebauungsplan "Schönenbergstraße"

Maßstab 1 : 500
Stand: 03.03.2015
Planfertiger:
Büro für Stadtplanung, BFS
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 11.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönenbergstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. 49 vom 05.12.2014 bekannt gegeben.

Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 11.11.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. 49 vom 05.12.2014 bekannt gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.11.2014 einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2014 bis 30.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat von Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2015 den Bebauungsplan "Schönenbergstraße" gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.03.2015 als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den 04.03.2015
.....
Kaiser
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Stadt Blaustein, den 04.03.2015
.....
Kaiser
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat von Blaustein wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. vom gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Blaustein, den
.....
Kaiser
Bürgermeister