

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: HERRLINGEN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## **„BIRKEBENE IV – 3. ÄNDERUNG – FLST. 579/41“**

Entwurf: 26.04.2022

### **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Reines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 3 BauNVO

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

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

#### **2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan

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

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH-R bezieht sich auf das Hauptgebäude.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.

2.4.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2.4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

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

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

## **2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Max. 2 Wohnungen je Baugrundstück mit Einzelhausbebauung.

## **2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Berücksichtigung des Straßenniveaus und der Rückstauenebene zulässig. Die EFH-R ist oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus / der Rückstauenebene zu legen. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### Straßenausstattung

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

## **2.9 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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

## **2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### 2.10.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

#### 2.10.1.1 Niederschlagswasser

Auf dem Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleerten spezifischen Volumen von mindestens 3 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s erforderlich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die Retentionszisterne einzuleiten und an den Mischwasserkanal anzuschließen. Auch das Niederschlagswasser der Hofflächen ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

#### 2.10.1.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

#### 2.10.1.3 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

### 2.10.2 Grundwasserschutz

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 zu nächst 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.

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.

### 2.10.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen sind beim Neubau zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halb-transparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten geeignete, vogelsichere Alternativen. Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) nicht geeignet sind.

## 2.11 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 2.11.1 PFG 1: Pflanzgebot 1 – Flächenpflanzgebot

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

### Artenliste 1 – 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 2 – 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 - Bibernelle

Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

## **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **3.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Herrlingen - Dannenäcker“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Herrlingen - Dannenäcker des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb vom 03. Dezember 2003 wird hingewiesen.

## **3.2 Archäologische Funde**

3.2.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

## **3.3 Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

## **3.4 Empfehlungen zum Lärmschutz**

Die bei der Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich.

## **3.5 Schutz vor Starkregen**

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

## 4            **Verfahrensvermerke**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ in Blaustein, OT Herrlingen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ und seine Begründung vom .....öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen 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 ..... benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom .....bis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .....den Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Blaustein wurde am ..... im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Birkebene IV – 3. Änderung– Flst. 579/41“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....  
Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 26.04.2022