

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 11.11.2014

Vorlagen Nr. 76 /2014 öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Schönenbergstraße", Gemarkung Herrlingen
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung**

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung für den Ausbau der Schönenbergstraße sowie der angrenzenden Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet
2. Beschluss zur Durchführung der Planung als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 05.08.2014
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 05.08.2014

Vorberatungen

**Gemeinderat - Aufstellungsbeschluss,
erstmalig am 10.02.2009
Ortschaftsrat Herrlingen am 09.06.2005 auf
Ausbau Schönenbergstraße, Aufstellung
B-Plan**

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung



**Thomas Kayser
Bürgermeister**

Sachdarstellung

I. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Ortschaftsrat Herrlingen hat in seiner Sitzung am 09.06.2005 die Empfehlung ausgesprochen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ausbau der Schönenbergstraße zu beschließen.

Entlang der Schönenbergstraße und Schönenberg West wurden in jüngster Zeit neue Wohnhäuser gebaut, ein weiteres Wohngebäude ist in Planung. Insgesamt sind südlich der Straße Schönenberg West und der Schönenbergstraße sechs (6) Wohngebäude und nördlich davon zwei (2) Wohngebäude vorhanden. Da sich weitere Grundstücke im Geltungsbereich zur Bebauung eignen, soll deren Bebauung ermöglicht werden. Die Erschließung der Grundstücke über die Schönenbergstraße ist aufgrund des bestehenden Ausbauzustandes unzureichend und soll im Rahmen der weiteren Vorhaben entsprechend verbessert werden. Der nach Weidach verlaufende Radweg soll jetzt im Bereich des Geltungsbereichs neu hergestellt und an die Schönenbergstraße angebunden werden (Beratung und Beschluss des Ortschaftsrates am 03.04.2014 und Gemeinderat am 06.05.2014).

Finanzielle Auswirkungen:

Ausbaukosten Schönenbergstraße (erschließungsbeitragspflichtig)

II. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich soll im Rahmen einer nachhaltigen und umweltgerechten Ortsplanung entwickelt werden. Folgende Aspekte für einen nachhaltigen Städtebau sind dabei maßgebend:

- Schonung des Außenbereichs durch Verfügbarmachung innerörtlicher Bauflächen
- Minimierung und Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der innerörtlichen Lage
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Grundstücksflächen
- Wirtschaftliche und funktionale Erschließung des Gebietes durch Ausbau der Schönenbergstraße und Nutzung vorhandener Versorgungsleitungen
- Verbesserung der Radwegeverbindung in Richtung Weidach
- Nachhaltiger Umgang mit dem unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Wasser im Gebiet (Versickerung des Regenwassers).

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplans besteht auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches die Möglichkeit, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, eine wirtschaftliche und funktionale Erschließung sicherzustellen, die Dichte der Bebauung sowie die Durchgrünung des Gebietes zu bestimmen.

Mit der Planung soll für die noch unbebauten Bereiche des Plangebietes eine dem Bestand entsprechende Bebauung mit Einfamilien- u. Doppelhäusern ermöglicht werden. Die im Norden des Geltungsbereichs vorhandene Streuobstwiese soll dabei weitestgehend erhalten bleiben und als Ortsrandeingrünung dienen. Die Schönenbergstraße soll ausgebaut und eine Durchfahrbarkeit zur Straße Schönenberg West ermöglicht werden.

Damit die weitere Bebauung der Flächen städtebaulich geordnet erfolgen kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB hergestellt. Kernziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Erstellung von innerörtlichen Einzel- und Doppelhäusern.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

III. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "**Schönenbergstraße**", Gemarkung Herrlingen, beantragt die Verwaltung, Folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
- 2) Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 3) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 4) Zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde das Büro für Stadtplanung Dipl. Ing. Erwin Zint beauftragt.

Beteiligte Ämter:

Finanzverwaltung

Ortsverwaltung Herrlingen


Franz Schmutz
Bauamt

Fachbereich 3.2.

Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

Planzeichnung Bebauungsplanvorentwurf

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan



Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan

"Schönenbergstraße", Ortsteil Herrlingen

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

B. Fachbeitrag Artenschutz

Stand: 05.08.2014

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,

BfS, Dipl.-Ing. E. Zint

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass der Planung

Der Ortschaftsrat Herrlingen hat in seiner Sitzung am 09.06.2005 die Empfehlung ausgesprochen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Ausbau der Schönenbergstraße zu beschließen.

Entlang der Schönenbergstraße und Schönenberg West wurden in jüngster Zeit zwei neue Wohnhäuser gebaut, ein weiteres Wohngebäude ist in Planung. Insgesamt sind südlich der Straße Schönenberg-West und der Schönenbergstraße sechs (6) Wohngebäude und nördlich davon zwei (2) Wohngebäude vorhanden. Da sich weitere Grundstücke im Geltungsbereich zur Bebauung eignen, soll deren Bebauung ermöglicht werden. Die Erschließung der Grundstücke über die Schönenbergstraße ist aufgrund des bestehenden Ausbauszustandes ungenügend und soll im Rahmen der weiteren Vorhaben entsprechend verbessert werden. Der nach Weidach verlaufende Radweg soll im Bereich des Geltungsbereichs neu hergestellt und an die Schönenbergstraße angebunden werden.

Damit die weitere Bebauung der Flächen städtebaulich geordnet erfolgen kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB hergestellt. Kernziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Erstellung von innerörtlichen Einfamilien- und Doppelhäusern.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Ortsteils Herrlingen, beiderseits der Schönenbergstraße und der Straße Schönenberg-West. Die beiden Straßen sind durch einen kurzen und teils sehr steilen Fußweg miteinander verbunden. Von Süden, Westen und Osten wird der Geltungsbereich von Wohngebieten begrenzt. Im Norden schließt die freie Landschaft an. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an das Landschaftsschutzgebiet Blaustein an. Die Fläche ist mit einem Laubwald bestockt und befindet sich im Besitz der Hospitalstiftung Ulm.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend bereits mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaute Grundstücke. Die Grundstücke sind z.T. intensiv begrünt und eingewachsen. Im Norden wird eine Streuobstwiese und im Süden mit Gebüsch und Bäumen bestandene Böschungflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Die bestehende Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt derzeit von Süden über die Schönenbergstraße und von Nordwest über die Straße Schönenberg-West. Die Schönenbergstraße ist innerhalb des Geltungsbereichs bislang nur geschottert hergestellt und für PKW-Begegnungsverkehr zu eng. Müll-, Rettungsfahrzeuge oder der Winterdienst können aufgrund des bestehenden Ausbauszustands nicht zur Straße Schönenberg-West durchfahren. Im Geltungsbereich mündet ein nach Norden verlaufender Fußweg in die Schönenbergstraße ein.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 250/1, 250/5, 250/6, 253/1, 255/1, 255/4, 255/5, 255/9, 255/10, 255/11, 525/12, 261, 261/1, 262, 261/2 und 262/3 der Gemarkung Herrlingen mit einer Größe von ca. 9.497 m².

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

4.1 Zielsetzung der Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich soll im Rahmen einer nachhaltigen und umweltgerechten Ortsplanung entwickelt werden. Folgende Aspekte für einen nachhaltigen Städtebau sind dabei maßgebend:

- Schonung des Außenbereichs durch Verfügbarmachung innerörtlicher Bauflächen
- Minimierung und Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Angemessene Dichte der Bebauung entsprechend der innerörtlichen Lage
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten Grundstücksflächen
- Wirtschaftliche und funktionale Erschließung des Gebietes durch Ausbau der Schönenbergstraße und Nutzung vorhandener Versorgungsleitungen
- Verbesserung der Radwegeverbindung in Richtung Weidach
- Nachhaltiger Umgang mit dem unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Wasser im Gebiet (Versickerung des Regenwassers)

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplans besteht auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches die Möglichkeit, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, eine wirtschaftliche und funktionale Erschließung des Gebietes sicherzustellen, die Dichte der Bebauung sowie die Durchgrünung des Gebietes zu bestimmen.

4.2 Geplante Baustruktur und Erschließung

Die Planung sieht vor, für die noch unbebauten Bereiche des Plangebietes eine dem Bestand entsprechende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Die bebaubaren Bereiche werden beiderseits der Schönenbergstraße und Schönenberg-West festgesetzt. Die im Norden des Geltungsbereichs vorhandene Streuobstwiese soll dabei weitestgehend erhalten bleiben und als Ortsrandeingrünung dienen. Die Schönenbergstraße soll ausgebaut und eine Durchfahrbarkeit zur Straße Schönenberg-West ermöglicht werden.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan "für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage am Nordrand des Ortsteils Herrlingen. Das Plangebiet ist bereits weitgehend mit Wohngebäuden bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 9.497 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Nutzbarmachung von innerörtlichen Bauflächen dar. Auch bleibt das Vorhaben weit unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan "Schönenbergstraße" gegeben.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die westlich angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur Sicherung des Gebietscharakters werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungswesens, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen und Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind mit dem Charakter der im Bestand vorhandenen Wohnbebauung nicht in Einklang zu bringen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine nachfrageorientierte sowie eine dem Bestand angemessene Bebauung zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Gebäudehöhe jeweils als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude werden über die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK max., bei Sattel- und Walmdächer Firstoberkante und bei Flachdächern Oberkante Attika) als relatives Maß in Metern über dem Bezugspunkt definiert. Der Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist dabei die Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EHF-R). Aufgrund der Geländeneigung wird bestimmt, dass die EHF-R max. 30 cm über dem talseitig natürlich anstehenden Gelände im Bereich der Gebäude liegen darf.

Für die Wohngebäude wird die Gebäudehöhe (OK max.) auf 9,0 m festgesetzt. Eine Besonderheit stellt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches dar. Dieser Bereich weist die stärkste Hangneigung innerhalb des Plangebietes auf. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den bestehenden Weidacher Weg. Der Zugang zu dem Gebäude ist mit einem waagrecht verlaufenden Steg vom Niveau der Garage aus vorgesehen. Aus diesem Grund wird die zulässige Höhe des Gebäudes um 1,5 m über den anderen Gebäudehöhen ermöglicht. Somit beträgt für dieses Grundstück die max. zulässige Gebäudehöhe 10,5 m.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets einerseits in die vorhandene Struktur der angrenzenden, bebauten Flächen einfügt und andererseits eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Wohnbebauung entsprechend der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes als Einfamilien- und Doppelhausgebiet realisiert werden kann.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe der Bauflächen wird so großzügig dimensioniert, so dass eine ausreichende Flexibilität für die Zuschnitte der Grundstücke mit der entsprechenden Neuordnung und für die Anordnung der künftigen Gebäude besteht. Ziel ist es, dass bedarfsgerechte Wohngrundstücke entwickelt werden können. Die Errichtung von Gebäuden ist dabei nur innerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass entsprechend der Bestandsbebauung untergeordnete Bauteile sowie die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.st. Nr. 261 wird eine Garage bzw. ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Dies ist auf Grund der vorgesehenen Grundstücksteilung erforderlich, da der am weitesten im Nordosten vorgesehene Neubau nur über den Weidacher Weg erschlossen werden kann. Durch die starke Hangneigung in diesem Bereich muss die Garage am höchsten Punkt des Grundstücks angeordnet werden.

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es wird ergänzend festgesetzt, dass als Bauformen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird ergänzend bestimmt, dass max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten her über die Straße Schönenberg-West und von Nordosten her über die Schönenbergstraße. Die beiden Straßen sollen im Zuge der Planung verkehrlich miteinander verbunden und so eine Durchfahrbarkeit ermöglicht werden. Daher wird die bislang provisorisch geschotterte Schönenbergstraße asphaltiert und durchgehend auf mindestens 3,0 m ausgebaut. Eine größere Aufweitung der Schönenbergstraße ist aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

Die Straßen Schönenbergstraße und Schönenberg-West werden künftig in beide Fahrrichtungen befahrbar sein. Aufgrund der geringen Straßenbreite ist ein Begegnungsverkehr jedoch nicht möglich. Zur Abwicklung des Begegnungsverkehrs ist eine Ausweichstelle im südlichen Bereich der Schönenbergstraße vorhanden.

Der nordöstliche Teilbereich des Grundstücks Fl.st. Nr. 261 wird über den bestehenden Weidacher Weg erschlossen. Über diesen Weg sind bereits 4 Grundstücke (Weidacher Weg 3 – 6) erschlossen. Mit dem Plangebiet wird ein zusätzliches Grundstück an den Weg angebunden.

Die Parkierung mit den notwendigen Stellplätzen wird auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Es sind zwei Stellplätze je Wohngebäude nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit im Gebäude ist ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück herzustellen. Damit kann eine der Planung angemessene Anzahl an Stellplätzen gesichert werden, da eine Parkierung auf der Schönenbergstraße aus Platzgründen nicht möglich ist.

Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung für Radfahrer wird der nach Weidach führende Radweg im Geltungsbereich auf einer Breite von 2,0 m neu hergestellt und im Süden an die Schönenbergstraße angebunden werden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung eines Pflanzgebotes im Wohngebiet mit der Vorgabe, dass je Grundstück mind. zwei (2) standortheimische Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen sind.
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.
- Festsetzung zur Erhaltung der bereits vorhandenen Bäume im Bereich der Streuobstwiese mit der Maßgabe, dass abgehende Bäume gleichwertig zu ersetzen sind.
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden sowie der bestehende Charakter des Wohngebietes mit einem hohen Grünanteil erhalten werden.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird in dem vorliegenden Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend verzichtet.

6.7 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen aus gesichert.

6.8 Entsorgung Niederschlagswasser

Anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen sind je nach Beschaffenheit des Bodenaufbaus zu versickern oder zurückzuhalten und gepuffert abzuleiten. Die konkreten Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben geregelt und mit den zuständigen Dienststellen der Wasserrechtsbehörden abgestimmt. Damit wird eine Überlastung der bestehenden Abwasserleitungen vermieden und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

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. Dies wird als textlicher Hinweis in dem Bebauungsplan aufgeführt.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet werden für die Ausbildung der Neubauten Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) als eigenständige Satzung mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Ausbildung der Baukörper, Dachgestaltung, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stellplätze, Abstandsflächen, Werbeanlagen, zur Freiflächengestaltung und zu Abstandsflächen festgesetzt.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	9.497 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet WA	ca.	6.415 m ²	(67,6 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	743 m ²	(7,8 %)
Geh- und Radweg	ca.	345 m ²	(3,6 %)
Private Grünfläche	ca.	1.583 m ²	(16,7 %)
Öffentliche Grünfläche	ca.	411 m ²	(4,3 %)

7.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für den ausbau der Schönenbergstraße und den Radweg.



WA	-
0,4	-
o/ED	SD, vPD, WD, FD
OK max. = 9,0 m	

WA	-
0,4	-
o/ED	SD, vPD, WD, FD
OK max. = 10,90 m	

WA	-
0,4	-
o/ED	SD, vPD, WD, FD
OK max. = 9,0 m	

WA	-
0,4	-
o/ED	SD, vPD, WD, FD
OK max. = 9,0 m	

Gemeinde Blaustein

**Bebauungsplan
"Schönenbergstraße"**

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Neu-Ulm, den 05.08.2014



M 1 : 1.000

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 LANDESBAUORDNUNG (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 (PlanzV90)	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)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  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.

1.2. 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.** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
OK max. = 9,0 m (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-F), gemessen bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

1.2.2.2. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-F) darf maximal 0,3 m über dem natürlich anstehenden, falseitigen Geländeniveau liegen.

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

1.3.1. **o** Offene Bauweise

1.3.2.  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 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.

1.5. 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.

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

1.6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  Öffentlicher Geh- und Radweg

1.6.3.  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.

1.7. 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.

1.8. 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.  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
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme		

Artenliste 2 - Sträucher


Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	-	Hecken-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.10.1.  Geltungsbereich

1.10.2.  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen

1.10.3. Nutzungsschablone

WA	-
0,4	-
	SD, vPD, WD, FD
FH max. 9,0 m	

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Bauweise	Dachformen
Firsthöhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. 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 begrünt werden.

~~2.2.5. Für die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 06.07.1994.~~

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

2.3. EINFRIEDUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,0 m betragen. Diese sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG 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.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung

- 3.2.  geplante Bebauung

3.3. 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 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 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.

3.4. 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 Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.5. BODENDENKMÄLER

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.