Blaustein

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:	**Gemeinderat**	
Sitzung am	**17.12.2019**	
Vorlagen Nr.	139 **/2019**	☒ **öffentlich** ☐ **nicht-öffentlich**
Amt:	**Bauamt**	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" im Ortsteil Wippingen

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" im Ortsteil Wippingen, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1) Der Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" im Ortsteil Wippingen, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.
2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
OR Wippingen	28.11.2019	ö	Beratung zum Bebauungsplan " Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg ", Ortsteil Wippingen	Zustimmung siehe Punkt II.5

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Wippingen besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs ist am östlichen Ortsrand von Wippingen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Nordwestlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan "Grund" aus dem Jahr 2008 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2010 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 609, 610 sowie Teilflächen der Flurstücke 605 (Burgweg), 636 (Sperberweg) sowie 641 der Gemarkung Wippingen und weist eine Gesamtgröße von 18.300 m² auf.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Wippingen in leichter Hanglage. Das Vorhabengebiet wird durch die Fortführung des Sperberweges als Feldweg in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert und wird beidseitig intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Lediglich der ca. 30 m breite nördliche Abschluss des Vorhabengebietes ist als dreireihige Streuobstwiese angelegt und stellt den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes "Grund" aus dem Jahr 2008 dar.

Die Topografie des Geltungsbereichs steigt vom Feldweg ausgehend nach Süden und Norden an.

Das nähere nordöstliche Umfeld des Geltungsbereichs ist durch ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück, mit Maschinen/ Geräteschuppen, mehreren kleineren Schuppen sowie einem Nutzgarten geprägt welches zum Ortsrand sowie nach Süden durch eine einreihige ca. 15 m hohe Nadelbaumpflanzung intensiv eingegrünt ist.

Südöstlich des Plangebietes, entlang des Feldweges Richtung Herrlingen - Birkebene kommt ein ebenfalls durch Bäume und Sträucher eingegrüntes Regenwasserrückhaltebecken sowie ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Nr. 4.25.105 "Blaustein" zum Liegen.

Die verbleibenden Flächen im Norden und Südosten werden ebenfalls intensiv bewirtschaftet.

Den südwestlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes bildet der Burgweg und die angrenzende Wohnbebauung sowie der Friedhof von Wippingen.

Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend homogen und durch die 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldachausprägung entlang des Sperberweges geprägt.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs grenzt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus an das Plangebiet an. Die ehemals auf demselben Grundstück befindlichen Gewächshäuser wurden zwischenzeitlich abgerissen.

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs sieht nördlich des Sperberweges eine Fortführung der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung vor.

Im südlichen Teilbereich soll innerhalb eines großen zusammenhängenden Baufensters eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern oder Einzelhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs ermöglicht werden.

Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung und wird einheitlich für das Plangebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die fußläufige Wegeverbindung zu den angrenzenden Wohnquartieren "Grund" sowie des Eichhornwegs im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird im weiteren Verfahren geprüft. Der Bedarf an Kinderspielflächen ist durch den öffentlichen Spielplatz im westlich angrenzenden Gebiet bereits ausreichend gedeckt.

Die Erschließung des Plangebietes wird über den Burgweg sowie den Sperberweg, dessen Ausbau auf 6,50m vorgesehen ist, sichergestellt. Die interne Erschließung der Einfamilienhausbebauung nördlich des Sperberweges ist über eine Ringerschließung geplant.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 605 (Burgweg), 636 (Sperberweg) sowie 641 der Gemarkung Wippingen befinden sind im Eigentum der Stadt Blaustein. Die Flurstücke 609 und 610 müssen noch erworben werden.

5. Beratung Ortschaftsrat Wippingen am 28.11.2019

Das Ergebnis der Beratung des Ortschaftsrats nach Mitteilung durch den Ortsvorsteher, Herrn Enderle:

a) Empfehlung des ORS an den Gemeinderat Aufstellungsbeschluss zu fassen.
b) Der Vorteil ist, dass ein großer Teil der Fläche der Stadt Blaustein bereits gehört.
c) Die Erschließung würde den örtlichen Kanal nicht weiter belasten.
d) Ruhige Lage.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen einer informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) bis max. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II,
überbaubare Grundstücksfläche	durch Baugrenzen bestimmt
Bauweise	offene Bauweise
Verkehrserschließung	über den Sperberweg und den Burgweg
Grünordnung	Begrünung von Flachdächern von Nebengebäuden und Garagen Neupflanzung von Bäumen

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplan-mäßig/ außerplan-mäßig
1.6100.6200	Verfügbarer HH-Ansatz 370.552	132.331	32.987 € (Beauftragung Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler)	keine

Anmerkung zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wird das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH für ein Honorar von 32.987 € beauftragt.
Es fallen noch Kosten für ein Bodengutachten, die Vermessung der Grundstücke, die Erschließungskosten einschließlich Planung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau u. Breitband) sowie den Erwerb der Flurstücke 609/0 und 610/0 an. Die Kosten werden im Rahmen des Kaufpreises auf die Erwerber umgelegt.

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" im Ortsteil Wippingen, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1) Der Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" im Ortsteil Wippingen, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.

2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

Marlene Dietl-Berchtold
Bauamt
Fachbereich 3.1
Stadtentwicklung,
Bau und Bauverwaltung

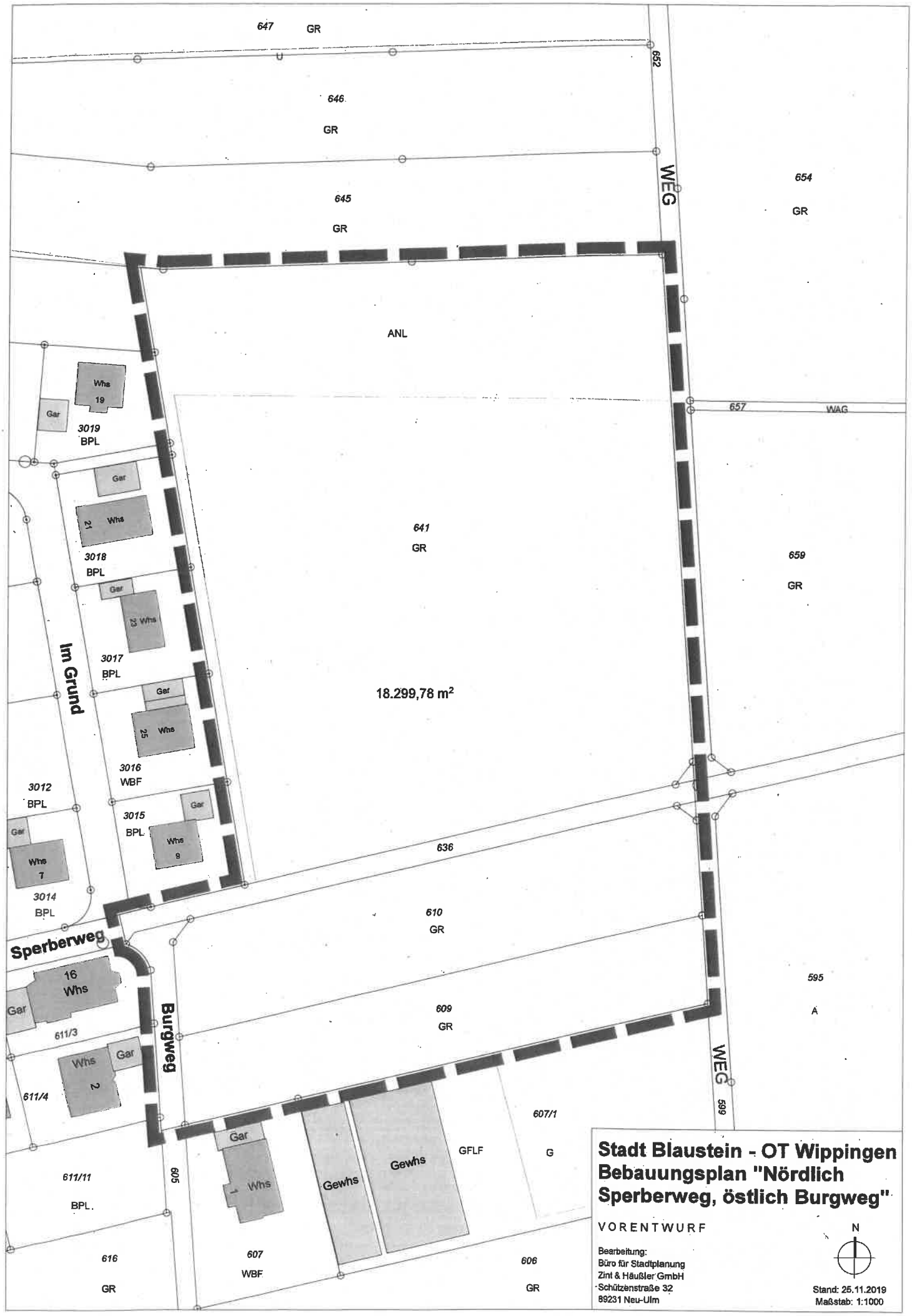
Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Jürgen Öttinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans " Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" im Ortsteil Wippingen, (Stand 25.11.2019)
2. Auszug Flächennutzungsplan, M 1/500
3. Luftbild, M 1/1000
4. Liegenschaftskarte mit Landschaftsschutzgebiet, M 1/2500
5. Landwirtschaftliche Hofstellen, M 1/1500
6. Planskizze, Mögliche Bebauung, M 1/1000, Stand 27.11.2019
7. Rechtsgültiger Bebauungsplan „Grund",1.Änderung, Ortsteil Wippingen



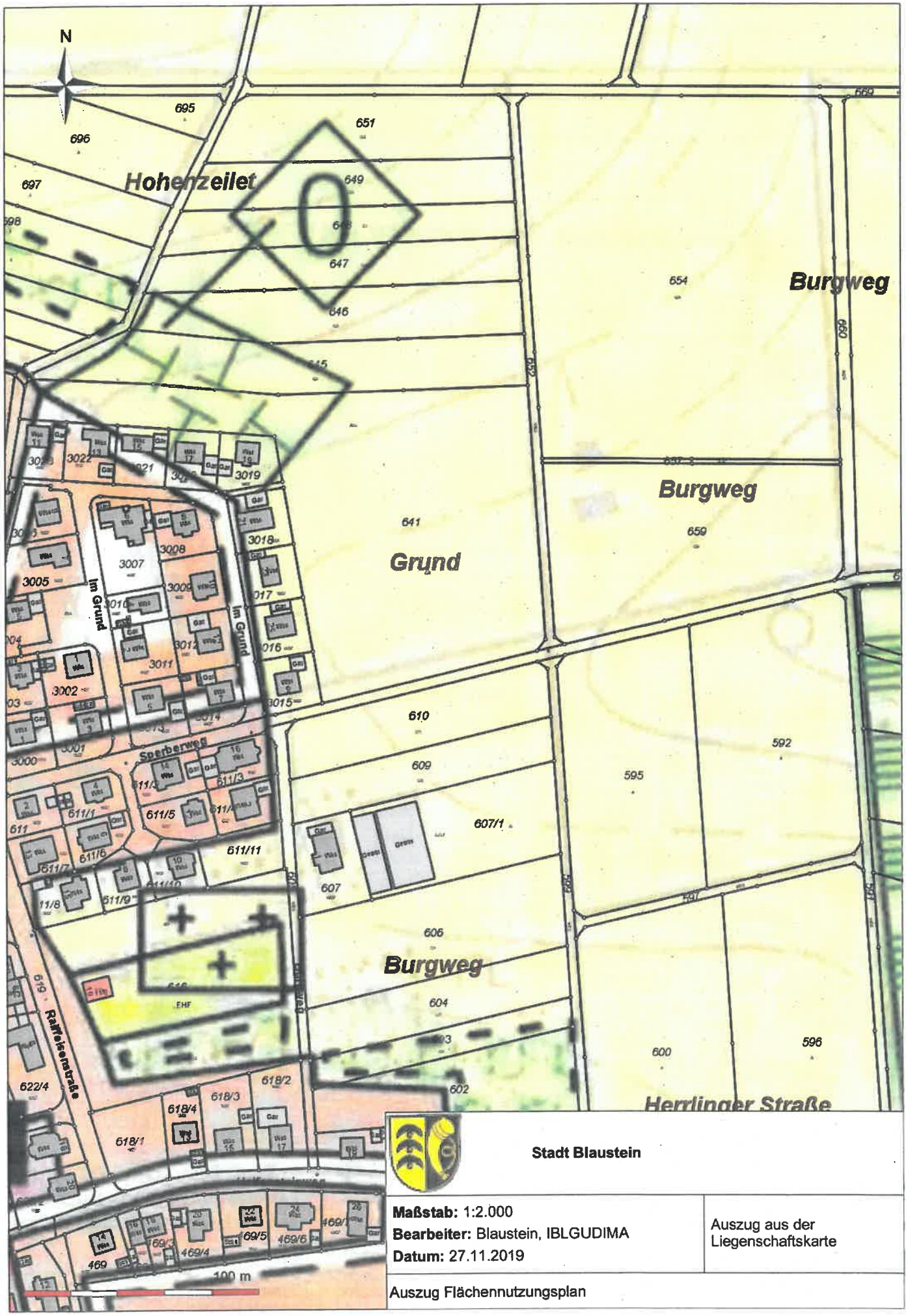
Stadt Blaustein - OT Wippingen
Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg"

VORENTWURF

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

N

Stand: 25.11.2019
Maßstab: 1:1000

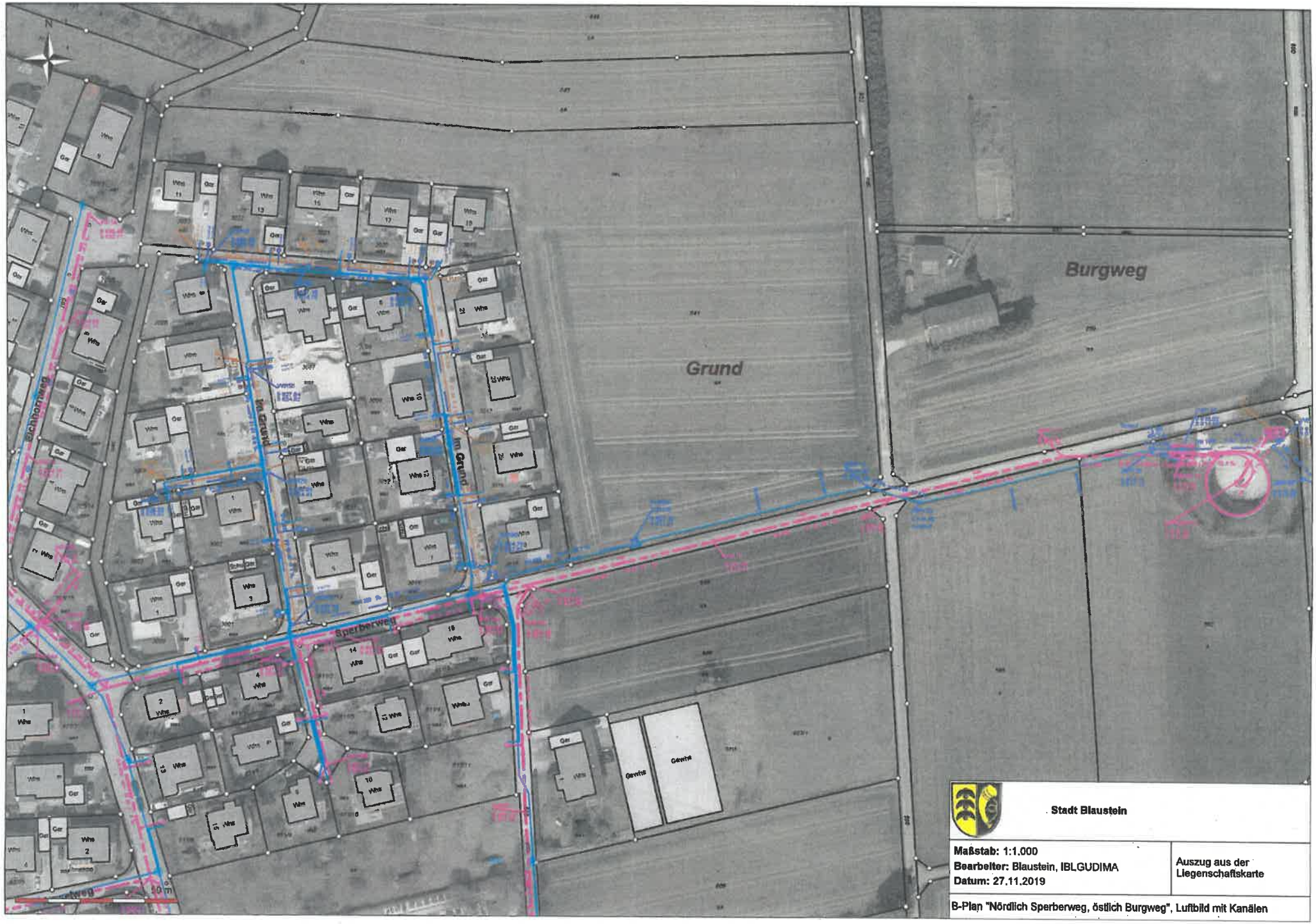


Stadt Blaustein

Maßstab: 1:2.000
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA
Datum: 27.11.2019

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug Flächennutzungsplan

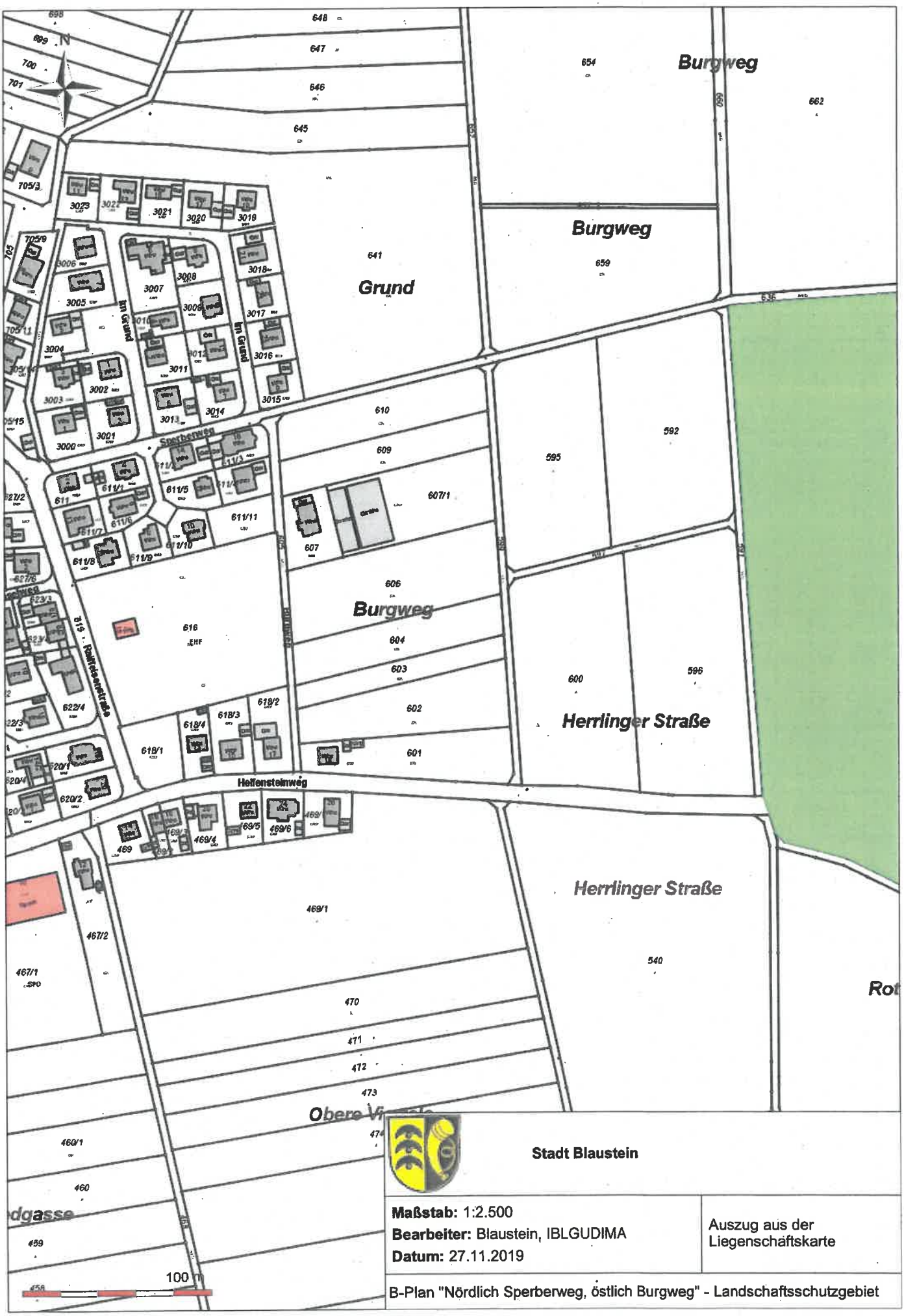


Stadt Blaustein

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA
Datum: 27.11.2019

Auszug aus der Liegenschaftskarte

B-Plan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg", Luftbild mit Kanälen

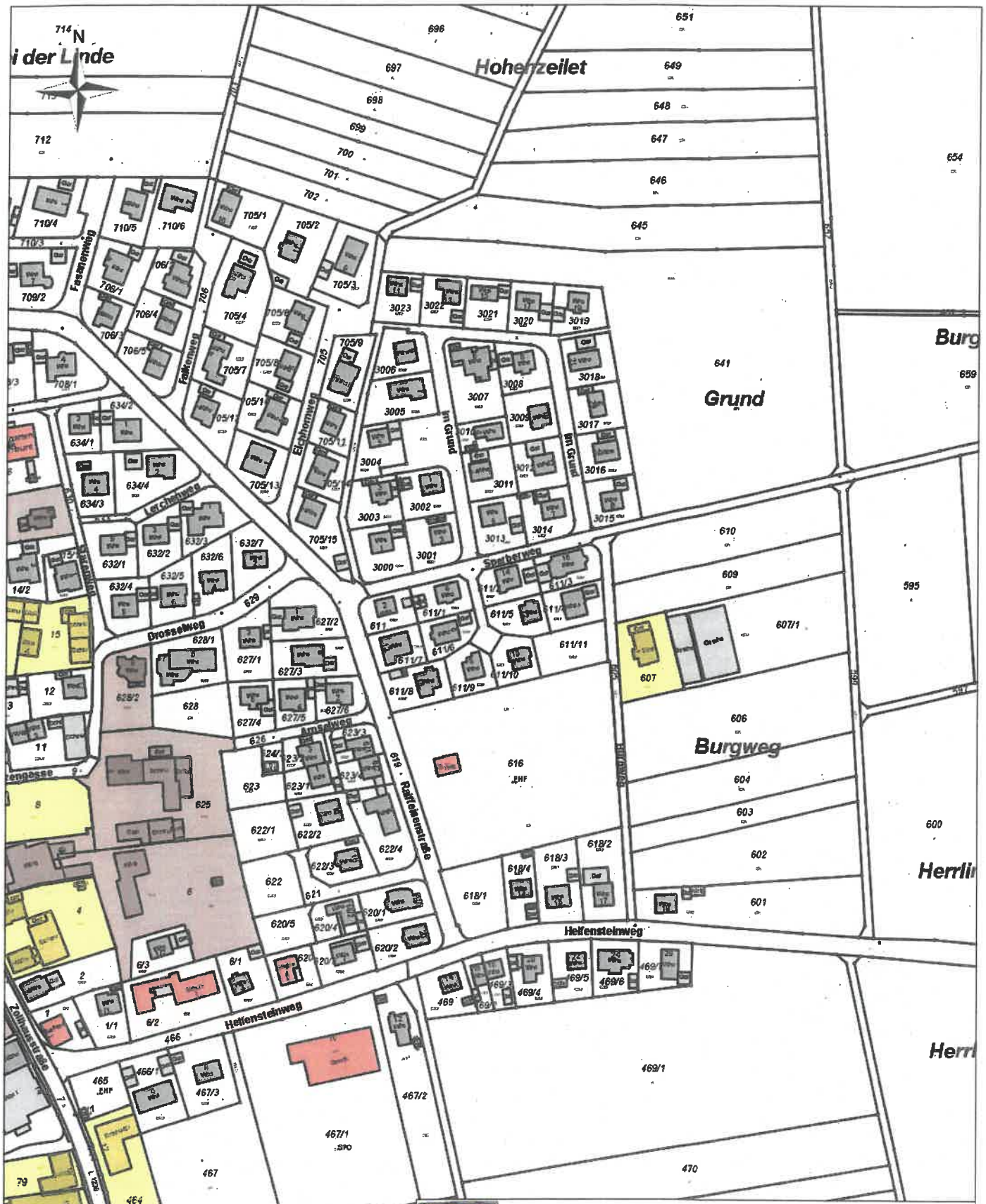


Stadt Blaustein

Maßstab: 1:2.500
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA
Datum: 27.11.2019

Auszug aus der Liegenschaftskarte

B-Plan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" - Landschaftsschutzgebiet

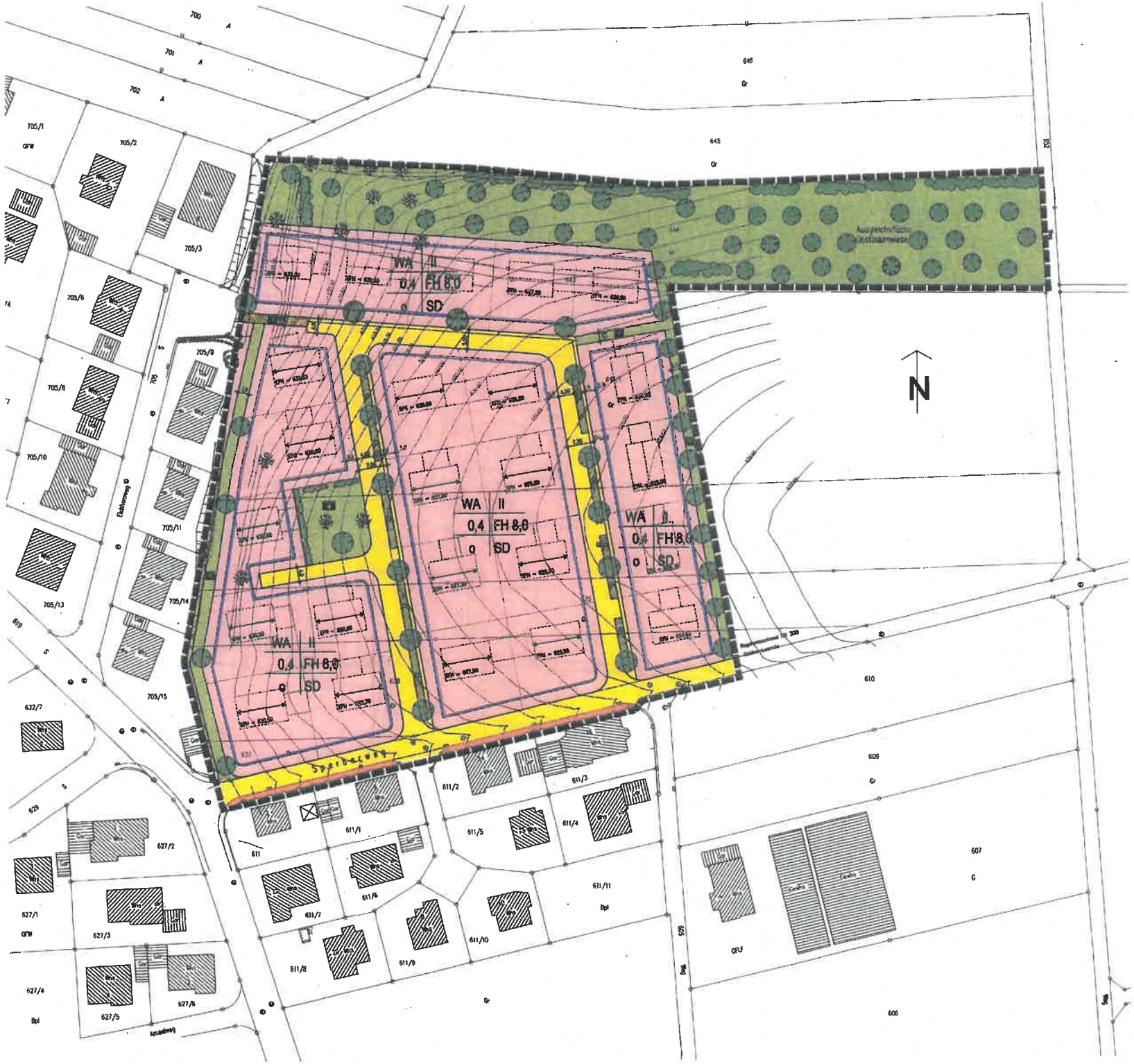


Stadt Blaustein

Maßstab: 1:2.500
Bearbeiter: Blaustein, IBLGUDIMA
Datum: 27.11.2019

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Landwirtschaft: Braun = Haupterwerb, Grün = Nebenerwerb, Gelb = Aufgegeben


WA II
0,4 FH 8,0
o SD
WA II
0,4 FH 8,0
o SD
WA II
0,4 FH 8,0
o SD
WA II
0,4 FH 8,0
o SD
N
Sperrbereich
Ausgleichsfläche
Extensivwiese
Eichenweg
Arnsberg
700
701
702
705/1
705/2
705/3
705/6
705/8
705/9
705/10
705/11
705/13
705/14
705/15
632/7
627/1
627/2
627/3
627/4
627/5
627/6
611
611/1
611/2
611/3
611/4
611/5
611/6
611/7
611/8
611/9
611/10
611/11
610
609
607
606
645
646

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617)

zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

5,00 — Maßangabe in Metern

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Ziff.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
Nicht zulässig sind: In Anwendung von § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke und
In Anwendung von § 1(6) BauNVO Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO.

In Anwendung von § 9(1) Ziff. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbständigem Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Ziff.1 und 3 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl entsprechend Eintrag Lageplan, GRZ 0,4

FH 8,00 — Firsthöhe entsprechend Eintrag Lageplan, 8,00 m,
zulässig sind max. 2 Vollgeschosse

4. Bauweise
(§ 9(1) Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9(1) Ziff.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist entsprechend Planeintrag einzuhalten.
In der östlichen Baurelle (ohne Kennzeichnung) können sie wahlweise senkrecht oder waagerecht parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden.

5. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 BauNVO)

ERH = 528,50 — Der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die im Lageplan für jedes Gebäude festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (ERH).

7. Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet
(§ 9(1) Ziff.4 BauGB mit § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur als Gartengerätehütten innerhalb der Baugrenzen bis zu einer umbauten Fläche von 30 cbm zulässig.

8. Stellplätze und Garagen
(§ 9(1) Ziff. 4 BauGB)

Ga — Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
Stellplätze ohne Dach sind außerhalb überbaubarer Grundstücke zulässig.

9. Verkehrsflächen
(§ 9(1) Ziff. 11 BauGB)

9.1 Verkehrsflächen mit Trennung der Verkehrsarten

Fahrbahn/Gehweg Sperbestraße

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten

öffentliche Parkplätze

Fußweg/Feldweg

9.3 Ein- bzw.- Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

10. Grünflächen
(§ 9(1) Ziff.15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Einzelbäume, Obstbäume und Feldgehölzgruppen
Entsprechend Planeintrag sind Einzelbäume,Obstbäume und Feldgehölzgruppen gemäß der Liste Ziff 11. anzupflanzen.
Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist nur 1 Baumart zu verwenden.

10.1.2 Obstbaumwiesen sind mit kräuterreichen Wildrasen entsprechend Liste Ziff 11.5 anzusäen und extensiv zu unterhalten.

10.2 Private Grünflächen

10.2.1 Hausgärten
Innerhalb der privaten Gärten wird empfohlen, einheimische Laubbäume. Sträucher und Hecken entsprechend der Listen Ziff 11. anzupflanzen. Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind verbindlich Bäume der Liste Ziff 11. anzupflanzen.

10.2.2 Extensive Dachbegrünung
Garagen mit Flachdächern sind grundsätzlich mit einer Gräser/Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen.

11. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9(1) 20 und 25a BauGB)

11.1 zu erhaltender Obstbaum,

11.2 Einzelbäume, Wuchsklasse II
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume folgender Liste:

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 18/20 cm, 16 Stck.
Arten: Laubbäume:
Feldahorn, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Stadlinde

11.3 Hochstämmige Obstbäume
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind Laubbäume nachfolgender Liste:

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv., Stammumfang 18/20 cm, 53 Stck.

Arten: Apfelsorten: ca. 70 %
Bismarckapfel, Rote Sternrenette, Boskop rot, Jakob Fischer, Jakob Lebel;

Birnensorten: ca. 30 %
Ulmer Butterbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Stuttgarter Geißhirte.

11.4 Freiwachsende Sträucher
Zu verwenden und auf Dauer zu erhalten sind einheimische Sträucher entsprechend nachfolgender Liste:

Pflanzqualität: Solitärsträucher, 3xv., 125/150 cm
Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Schneeball.

12. Leitungsrecht (§ 9(1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Regenwasserkanals und der öffentlichen Stromversorgung.
Auf den gekennzeichneten Flächen dürfen nur tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.BW S.617) wird festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die Hauptdachseiten sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, rotbraunem oder hellgrauem Farbton einzudecken.

Anstehende gebaute Garagen müssen hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe aufeinander abgestimmt sein.

Für die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln findet die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5. Juli 1994 Anwendung.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1m, auf mit sHL gekennzeichneten Grundstücken bis 1,5 m, zulässig.
Gegenüber Nachbargrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einem Neigungsverhältnis von mind. 1 : 2,5 oder flacher wieder an das natürliche Gelände anzugleichen.

Auf den mit sHL gekennzeichneten Grundstücken sind auf der Grenze der Garagenzufahrt Gartenmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen.

In den Eingabeplänen sind die neuen Geländeprofile und Grundzüge der Gartengestaltung grundsätzlich darzustellen.

2.2 Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken und als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Drahtzäune sind nur innerhalb der in Satz 1 genannten Bepflanzung zulässig.

3. Außenantenne

Außenantennen sind unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit über eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
Ist nachweislich die gleichwertige Empfangsqualität nicht gegeben, ist je Gebäude 1 Stab- oder Parabolantenne zulässig. Sie ist auf dem Dach der Wohngebäude anzubringen und darf den First nicht übersteigen.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
Bei 2 Wohnungen je Wohngebäude ist zusätzlich 1 weiterer Stellplatz herzustellen.

5. Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenfläche zu versickern und/oder in Zisternen zur Wiederverwendung als Gartenwasser zu speichern.

D. Hinweise

1. Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu sichern. Er ist im Gebiet bis zu seiner Wiederverwendung in Mieten zu lagern.

2. Archäologische Funde

Werden im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.Ä.) angeschnitten oder Funde gemacht (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge), ist das RP Tübingen, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die erforderliche Zeit der Fundbergung ist gemäß § 20 DSchG einzuräumen.

3. Flächeninhalte der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	Dachform

4. Verstöße gegen einzelne örtliche Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 75 LBO dar.

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Grund" im Teilort Wippingen

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am:	23.01.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am:	04.01.2008
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom:	07.01.2008
bis:	26.01.2008
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am:	11.03.2008
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:	20.03.2008
öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB	
jeweils einschließlich vom:	28.03.2008
bis:	28.04.2008
Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am:	06.05.2008

öffentliche Bekanntmachung am:

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom:
Blaustein, den

Thomas Kayser, Bürgermeister

10 20 30 40 50 m

Maßstab 1 : 500

Baron Landschaftsarchitekt BDLA/SRL
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 11.03.2008 i.d. Fassung vom 06.05.2008

Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Grund" im Teilort Wippingen

1. Änderung

Die nachfolgenden Änderungen zu C. Örtliche Bauvorschriften ersetzen die entsprechenden Ziffern der Örtlichen Bauvorschriften vom 11.03.2008 i. d. Fassung vom 06.05.2008

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.BW S.617) wird neu festgesetzt zu:

1. Dachgestaltung (Änderung Absatz 1 Dachfarbe)

Wohngebäude mit Satteldächern sind mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Die Hauptdachseiten sind gleich geneigt auszubilden und mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, rotbraunen oder grauem bis anthrazitfarbenem Farbton einzudecken.

2. Gestaltung der Außenanlagen (Änderung 2.1 Abgrabungen und ....)

2.1 Geländeunterschiede sind mit Kellersteinstützwänden von maximal 1,0 m Höhe, oder durch Böschungen von maximal 1 : 2,5 herzustellen.
Der Abstand von Stützwänden zueinander muß mindestens der Wandhöhe entsprechen.

6. Niederschlagswasser (Änderung gesamter Passus)

Das Regenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenfläche zu versickern.
Überschußwasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
Zisternen sind zugelassen.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung:

Änderungsbeschluß durch Gemeinderat am:	01.12.2009
öffentliche Auslegung der 1. Änderung gem. § 13 BauGB	
jeweils einschließlich vom:	15.01.2010
bis:	15.02.2010
Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat am:	20.04.2010
öffentliche Bekanntmachung am:	28.05.2010

ausgefertigt aufgrund Gemeinderatsbeschluß vom: 20.04.2010
Blaustein, den 21.04.2010

Thomas Kayser, Bürgermeister

1. Bebauungsplan-Änderung vom 20.04.2010