



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

17.07.2012

Vorlagen Nr.

63/2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan „Pfaffenhau V“, Ortsteil Ehrenstein
Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf „Pfaffenhau V“, im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 09.07.2012 mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Vorberatungen

**Gemeinderat
Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss**

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat Blaustein hat bereits am 27.07.2010 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfaffenhau V“ beschlossen.

Da weiterhin eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen im Gebiet Pfaffenhau/Ehrenstein-Ost herrscht, wurde umgehend mit der Planung und Entwicklung dieses nächsten Bauabschnitts im weiteren westlichen Bereich begonnen.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf des Planungsbüros Hähmig, Tübingen, wurde zwischenzeitlich mehrfach überarbeitet und ist Grundlage des Bebauungsplans.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst zusätzlich das Tobeltal bis zur Straße Am Schinderwasen und den Bereich des Jahnsportplatzes, um die landschaftliche Situation, beziehungsweise die Fußwegplanung in diesem Bereich gleichfalls zu erfassen und planerisch darzustellen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen insgesamt die Erschließungsplanung und die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Errichtung von verschiedenen Gebäudetypen geschaffen, so wie die baurechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Geltungsbereich bereits seit 1984 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ziel und Zweck der Planung ist aus der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich mit geplanter Nutzung ist im Lageplan des Planungsbüros Hähmig / Gemmeke, Tübingen, mit Datum vom 04.07.2012 dargestellt. Des Weiteren beigefügt sind die textlichen Festsetzungen mit Begründung und der Grünordnungsplan mit Begründung.

I. Verfahrensstand:

1. Der Gemeinderat hat am 27.07.2010 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenhau V“ im Ortsteil Ehrenstein beschlossen.
2. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben in der Zeit vom 29.09.2011 bis 21.10.2011 Anregungen zu der Planung vorzubringen.
3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2011 in den Blausteiner Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.
4. Die Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals mit Schreiben vom 09.03.2012 um Stellungnahme zur Planung gebeten.
5. Der Gemeinderat Blaustein hat am 24.04.2012 den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.
6. Der Entwurfsbeschluss (Auslegungsbeschluss) wurde in den Blausteiner Nachrichten in der Ausgabe vom 04.05.2012 bekannt gemacht.

7. Der Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 17.04.2012 lag in der Zeit vom 14.05.2012 bis einschl. 15.06.2012 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2012 von der Auslegung benachrichtigt.

II. Bericht über geäußerte Anregungen und Bedenken der Bürger zur öffentlichen Auslegung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

III. Bericht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis (Kreientwicklung, Bauen 6-fach)
- Regionalverband Donau-Iller
- Nachbarschaftsverband, Ulm
- Naturschutzbeauftragter, Herr Bernhard Stich, LRA A-D-K
- Deutsche Post AG/Telekom
- Stadtwerke Ulm
- Denkmalamt, Regierungspräsidium Tübingen
- DING
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer

- a) Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Stellungnahme vom 18.06.2012

Von Seiten des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

- 1 Anregungen
- 1.1 Umwelt- und Arbeitsschutz
Abwasser
- 1.1.1 Die Änderung der Formulierung unter C5 wurde zugesagt,
(Sitzung vom Gemeinderat am 24.04.2012) aber nicht durchgeführt:

In Abschnitt C5 wird die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geregelt. Hierbei hat die Versickerung des Niederschlagswasser grundsätzlich über die belebte Betonzone zu erfolgen. Wir bitten die Formulierung wie folgt zu ändern:

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser hat grundsätzlich über die belebte Betonzone zu erfolgen und ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei.

- 2 Hinweise
- 2.1 Forst, Naturschutz
Naturschutz
- 2.1.1 zur Ergänzung des Umweltberichts vom 30.04.2012 (Büro Münch-Spengler):
Die erweiterten Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden von der

Unteren Naturschutzbehörde begrüßt und befürwortet. Zur rechtssicheren Verankerung sind diese in Plan- und Textteil des B-Planes aufzunehmen.

2.2 Landwirtschaft

- 2.2.1 Die Ausgleichsflächen A2 (Ackerwildkräuter) und das Pflanzgebot PFG 3 (Hecke) sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Deshalb sind für rechtsverbindliche Änderungen dieser Kompensationsmaßnahmen, die geplanten Änderungen (siehe Behandlung unserer Stellungnahme, Vorlagen Nr. 28/2012 Punkt III) im Grünordnungspunkt darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

zu 1.1.1

Im Textteil wurde die Formulierung zwischenzeitlich geändert und eingearbeitet.

zu 2.2.1

Die erweiterten Ersatzmaßnahmen wurden in Plan und Textteil des B-Plans aufgenommen.

Die Ausgleichsfläche A2 und das Pflanzgebot PFG 3 wurden nachträglich im Grünordnungsplan dargestellt.

- b) SWU Netze GmbH, Ulm
Stellungnahme vom 25.05.2012:

Von Seiten der SWU Netze wurde der Bebauungsplan Pfaffenhaus V in Blau-stein/Ehrenstein auf eigene Belange geprüft.

In den vorgelagerten Bereichen des Anna-Seghers-Weg und der Ingeborg-Bachmann-Straße wurden Strom- und Erdgasleitungen zur späteren Erschließung des geplanten Neubaugebietes Pfaffenhaus V bereits auf Ende, in die bestehende Gehweg- und Straßenbereiche verlegt.

Die fortführende Erschließung für das geplante Neubaugebiet Pfaffenhaus V kann von der SWU Netze erst begonnen werden, wenn die Erschließungsstraßen und Wohnwege rechtzeitig nach Lage und Niveau auf einen Zustand gebracht wurden, der auch die Leitungsverlegungen nach den geltenden Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Überdeckung – ohne Mehraufwand zulässt. Die Versorgung mit Baustrom aus dem geplanten Neubaugebiet kann erst aufgenommen werden, wenn vorstehende Bedingungen erfüllt sind. Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte möchten wir Sie hiermit bitten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:
Kenntnisnahme und Beachtung

- c) Deutsche Telekom Netzproduktion, Ulm
Stellungnahme vom 15.03.2012

- es gibt Stellungnahme vom 15.03.2012 unverändert weiter, keine Einwendungen (wird zur Kenntnis genommen).

Weitere Anregungen sind von Seiten der übrigen Träger öffentlicher Belange nicht mehr eingegangen.

IV. Ausarbeitung des Bebauungsplans

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans mit Begründung und Textteil erfolgte durch das Planungsbüro Hähmig/Gemmeke, Tübingen, die Ausarbeitung des integrierten Grünordnungsplans und des Umweltberichts erfolgte durch das Landschafts-Architekturbüro Spengler, Blaustein.

V. Beschlussantrag

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird beantragt zu beschließen:

Der Bebauungsplan „Pfaffenhau V“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.07.2012 wird mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht festgestellt und gebilligt. Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Handwritten signature of Franz Schmutz, consisting of a stylized 'F' and 'S' followed by a horizontal line.

Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen:

Satzungstext
Plan coloriert (verkleinert)
Textteil

Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Satzung

**über den Bebauungsplan
„Pfaffenhau V“
im Ortsteil Ehrenstein**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I; S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 23.04.04 BGBl. S. 2414 i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.März 2010 (GBl. S. 357 ber. S.416), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582 ber. S. 698, zuletzt geändert durch G.v. 28.Mai 2003 GBl. S. 271), hat der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein am 17.07.2012 den Bebauungsplan „Pfaffenhau V“ im Ortsteil Ehrenstein einschließlich der für den Geltungsbereich festgelegten Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1
Bestandteile der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan mit Datum vom 09.07.2012 des Planungsbüros Hähnig / Gemmeke, Tübingen maßgebend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst. 418, 417, 416, 415, 415/1, 474, 419 (Weg), 419/1, 420, 413/1 der Gemarkung Ehrenstein.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) zeichnerischem Teil mit integriertem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen vom 09.07.2012
- 2) Begründung vom 07.03.2012
- 3) Umweltbericht vom Februar 2012

**§ 3
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

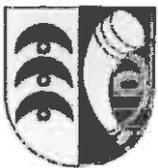
Blaustein, 17.07.2012
Bürgermeisteramt Blaustein

Thomas Kayser
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Pfaffenhau V“
Blaustein Ortsteil Ehrenstein
mit integriertem Grünordnungsplan

Stand 09.07.2012



Gemeinde Blaustein, Alb-Donau Kreis

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- A Planungsrechtliche Festsetzungen und Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
- B Örtliche Bauvorschriften und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
- C Hinweise und Empfehlungen
- D Verfahrensvermerke

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542.)

2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz am 04.05.2009.

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan (GOP)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan
Edmund Spengler, Freier Landschaftsarchitekt, Blaustein (Stand März 2012)
- Gutachten Schallimmissionsschutz
AWF Ingenieurbüro für Bauphysik (Stand Mai 2010)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind. (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

A1.2 GB – Flächen für Gemeinbedarf

Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet I ist eine Kindertagesstätte.

Zulässige Nutzung im Gemeinbedarfsgebiet II ist ein Sportlerheim mit Gaststätte (Bestand)

A2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlage als max. HbA (Bezugspunkt EFH)
- Zahl der Vollgeschosse
- Zahl der Wohneinheiten

A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30% Versickerungsfähigkeit) oder Schotterrasen ausgeführt werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

A2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

- Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten. Sie ist bezogen auf die dort festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), (als FFB Fertigfußbodenhöhe).
- Die Dachformen und Dachneigungen, entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der jeweiligen Baugebiete sind einzuhalten.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung und bei geneigten Dächern der First.
- Werden Technische Anlagen zur Energieerzeugung auf einem Dach errichtet, darf deren Oberkante die Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschreiten.

A3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil und der Nutzungsschablone.

- o : offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- In Teilbereichen sind, entsprechend den Eintragungen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Reihenhäuser zulässig.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise sind Nebengebäude, wie Spielhäuser und Gerätehäuser im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Größe von 25 m³ umbauten Raumes zulässig.
- Balkone dürfen im WA 1 und 2 auf einer Länge von bis zu 5m bis zu 2,10 m über die Baugrenze auskragen.

A5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung bei geeigneten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Haupt-Firstrichtungen maßgebend.

A6 Höhenlage von baulichen Anlagen und Grundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens wird auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. Bei einem Höhenversatz der Geschoss (Splittlevel) gilt die festgesetzte EFH für die höher liegende Ebene.

A7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- In den Wohngebieten (WA 1-2) sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (NA) zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- In den Wohngebieten WA 3–13 sind Carports, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (NA) zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

A8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A8.1 Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

A8.2 Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen gelten zu Gunsten

- L-R1 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.
- GFL-R2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücksparzellen und der Versorgungsträger.
- GFL-R3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Rettungsdienste.

A10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich des südwestlichen Wohngebietes (WA 13) und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB1 sind innerhalb der Lärmschutzzonen an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen schallschutztechnische Maßnahmen gem. DIN 4109 und DIN 18005 zu treffen.

A11 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Für die festgesetzten Flächen und deren Zweckbestimmung als Aufstellflächen für Recyclingcontainer ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

A12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A12.1 Verkehrsgrün V1

Die gekennzeichneten Flächen entlang der Schinderwasenstraße sind als Wiesenstreifen anzulegen.

Die Hecken zwischen geplantem Fußweg und Schinderwasenstraße sind entspr. pfb 1 zu erhalten.

A12.2 Öffentliche Grünfläche G1, Obstanlage

Die vorhandenen Obstbäume sind entsprechend pfb 1 zu erhalten. Die Wiese ist extensiv (2 x Mahd oder Weide / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) zu bewirtschaften.

A12.3 Öffentliche Grünfläche G2, östliche Grünfläche

Die gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesenfläche (2 x Mahd / Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Bäume entspr. pfg 2 anzupflanzen.

A12.4 Öffentliche Grünfläche G3, Sport/ Spiel/ Freizeit

Auf der gekennzeichneten Teilfläche ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre zulässig. Die Nutzung des Jahnplatzes als öffentlicher Bolzplatz und als Sportplatz für den Vereinssport ist zulässig.

Das Feldgehölz westlich und die Magerwiese südlich des Jahnplatzes sind zu erhalten.

Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von Sickermulden zur Retention des Niederschlagswassers ist zulässig.

Es sind Bäume entspr. pfg 2 anzupflanzen.

A13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

A13.1 Ausgleichsfläche A1

Die gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume sind entspr. pfb 1 zu erhalten. Der bestehende Weg ist als Gras- bzw. Schotterweg ohne Beleuchtung zulässig. Für die gekennzeichnete Teilfläche werden Erstpflegemaßnahmen empfohlen: Roden von Schlehen- und Hartriegelgebüsch sowie Gehölzjungwuchs, Entfernen einzelner Bäume (Fichten), einmalige Mahd und Entfernen des Mähguts. Als Dauerpflegemaßnahmen sollte die Fläche 1 x jährlich beweidet werden.

A13.2 Ausgleichsfläche A2

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Strauchhecken entspr. pfg 3 anzupflanzen. Auf den Südseiten der Hecken sind Legesteinriegel anzulegen. Die übrige Fläche ist mit einer blütenreichen Mischung von mehrjährigen Ackerwildkräutern anzusäen. Ab Anfang August ist eine jährliche Mahd vorzunehmen. Das Mähgut ist abzuräumen.

A14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A14.1 Pflanzgebot PFG 1

Straßenbäume

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 1.

Innerhalb einer Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten werden.

Artenliste 1

Geeignete Baumarten

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn in Sorten), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn in Sorten), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus* (Dorn in Sorten), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Pyrus* (Birne in Sorten), *Quercus robur* (Eiche), *Sorbus aria* (Mehrbeere), *Sorbus aucuparia* (gemeine Eberesche), *Sorbus aucuparia edulis* (essbare Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde in Sorten).

A14.2 Pflanzgebot PFG 2

Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Auf den gekennzeichneten Fläche sind Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 2. Die Lage der Bäume kann verändert werden, die Anzahl ist einzuhalten.

Artenliste 2

Geeignete Baumarten

siehe Artenliste 1 sowie

Aesculus (Rosskastanie in Sorten), *Prunus avium* (Vogelkirsche).

A14.3 Pflanzgebot PFG 3

Strauchhecken

Auf der Ausgleichsfläche A 2 sind mindestens 3-reihige Strauchhecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 3.

Pflanzengröße: Mindestens 2 x verschulte Sträucher.

Pflanzabstand: 1 m in und zwischen den Reihen.

Es sind ausgedehnte Krautsäume (mind. 2 m breit) zu belassen, die nur alle 3-4 Jahr abschnittsweise zu mähen sind.

Artenliste 3

Geeignete Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (gemeine Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (wolliger Schneeball).

A14.4 Pflanzgebot PFG 4

Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken, außer Taxus Baccata (Eibe), generell nicht zulässig. Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden.

A15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A15.1 Pflanzbindung PFB 1:

Hecken, Feldgehölze und Obstgehölze

Die im Plan gekennzeichneten Hecken, Feldgehölze und Obstbäume in den Grün- und Ausgleichsflächen sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

A15.2 Pflanzbindung PFB 2:

Bäume in Hecken

Im nördlichen Teilbereich der Baumhecke entlang der Hangkante zum Magerrasen sind nur die Bäume zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

A15.3 Pflanzbindung PFB 3:

Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

A15.4 Pflanzbindung PFB 4:

Magerwiese

Die in der Grünfläche G 2 liegende Magerwiese ist zu erhalten.

A16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauBG

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung (74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen über die zulässige Gebäudehöhe (HbA) und die zulässigen Dachneigungen.

- | | | |
|------------|------------------------|-------------|
| - Dachform | - Flachdach | 0° - 5° DN |
| | - Geneigte Dachflächen | 5° - 35° DN |

- Bei der Ausführung geneigter Dächer sind entsprechend den Eintragungen die Hauptfirstrichtungen einzuhalten.
- Reflektierende und glänzende Ziegeleindeckungen sind nicht zulässig, als Farben sind zulässig ziegelrot bis braun und grau bis anthrazit.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur unterhalb der max. HbA zulässig und dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen vom Ortgang und First (vertikal gemessen) einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Überdachungen von Stellplätzen und Garagen, die nicht in Gebäude integriert sind, sollen als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.

B1.2 Baukörper- und Fassadengestaltung

- Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Mauerwerkswände mit Ausnahme von Sichtmauerwerk sind zu verputzen.
- WA 3 – 13: das Dachgeschoss darf eine Bruttogrundfläche von max. 60 % des darunter liegenden Geschosses haben. Die Außenwände müssen ab einer Höhe von 1 m über der obersten Vollgeschossdecke eine andersartig gestaltete Oberfläche als die darunter liegenden Außenwände und einen Rücksprung von mind. 25 cm gegenüber diesen aufweisen.

B2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für Werbeanlagen in WA-Gebieten:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

B3 Mülltonnenplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. mit Kletterpflanzen, begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.

B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind als Maschendraht oder Holzzaun innerhalb geschnittener oder frei wachsender Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie sind von den zur öffentlichen Straße gewandten Seiten mindestens 0,25 m zurückzusetzen. Das Gleiche gilt für

Stützwände. Sollten diese höher ausgeführt werden, ist jeweils ein Rücksprung von 50 cm pro 100 cm Höhe auszuführen.

B5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 oder als Gabionen, als Mauern aus Naturstein oder aus grauem Sichtbeton herzustellen.

B6 Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

- Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Es ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

B7.1 Durchgrünung

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

B7.2 Gestaltung der Stellplätze

Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

B8 Stellplatzverpflichtung (§ 27 Abs. 1 LBO)

Je Wohngebäude sind auf dem eigenen Grundstück mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Für die zweite Wohneinheit ist zusätzlich ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück auszuweisen. In WA 1 und 2 ist pro Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen, zuzüglich 2 Besucherstellplätze je Wohngebäude.

C Hinweise und Empfehlungen

C1 Bodendenkmale

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

C2 Bodenschutz/ Altlasten

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW).
- Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

C3 Grundwasserschutz

- Wird bei Bauarbeiten unvorherzusehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 7 Abs. 4 Wassergesetz dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem zuständigen Landratsamt als Untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.
- Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

Die Versickerung hat ausschließlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Sie ist auf privaten Flächen erlaubnisfrei.

C6 Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

C7 Tierartenschutz

Um Gefährdungen besonders geschützter Tierarten (Vogelarten / Fledermäuse) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Baufeldräumung, insbesondere der Gehölze, ist zwischen Oktober und Februar vorzunehmen.
- Fällarbeiten von Höhlenbäumen sind im Oktober vorzunehmen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Inspektion der Bäume auf winterschlafende Tiere vorzunehmen. Die Höhlenbäume sollten nach dem Fällen vor der weiteren Zerkleinerung 1-2 Tage ohne weitere Bearbeitung liegen, um evtl. nicht entdeckten Tieren ein Entkommen zu ermöglichen.
- Sukzessiver Abriss der Hütten im Oktober, über mehrere Tage, damit evtl. vorkommende Tiere entkommen können.

D Verfahrensvermerke
für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am 27.07.2010 beschlossen, den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am in der Fassung vom von bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt.

Behandlung der Stellungnahmen

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgetragenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Gemeinde Blaustein am behandelt.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom sowie die Begründung vom

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Blaustein, den

Bürgermeister Thomas Kayser

Ausfertigung

Blaustein, den

Bürgermeister Thomas Kayser

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB amortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Blaustein, den

Bürgermeister Thomas Kayser

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Schmutz Franz

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]

Gesendet: Mittwoch, 4. Juli 2012 17:06

An: Schmutz Franz

Betreff: OT Arnegg, BPL Brühlwiesen, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Schmutz,

vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:

*„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“*

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen

Ref. 26 - Denkmalpflege

Tel: 07071/757-2473

Fax: 07071/757-2431

Alexanderstraße 48

72072 Tübingen

E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

Schmutz Franz

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]

Gesendet: Mittwoch, 4. Juli 2012 17:06

An: Schmutz Franz

Betreff: OT Arnegg, BPL Brühlwiesen, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Schmutz,

vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:

*„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“*

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen

Ref. 26 - Denkmalpflege

Tel: 07071/757-2473

Fax: 07071/757-2431

Alexanderstraße 48

72072 Tübingen

E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

Schmutz Franz

Von: Krämer Markus
Gesendet: Freitag, 29. Juni 2012 11:35
An: haeberle@awf-bauphysik.de
Cc: Schmutz Franz; Engel Josef; Bossert Elke; Jan Gienau
Betreff: Pfaffenhau V, Druckerei Miller, Schalltechnische Untersuchung vom 17.05.2010
Anlagen: Kiga_PfaffenhauV.pdf

Sehr geehrter Herr Häberle,

in der oben genannten Untersuchung haben Sie Empfehlungen zur Bebauung gegeben. Inzwischen steht das westliche Druckerei-Objekt (Pöhler) zum Verkauf, wir denken über die Konsequenzen nach.

In der beiliegenden Skizze (M = ca. 1 : 500 in DIN A 3) ist eine eventuelle Nutzung dargestellt (Verschiebung Kiga).

Das dargestellte WA nördlich von Druckerei Miller würde allerdings mit den von Ihnen festgestellten Schallwerten kollidieren.

Was meinen Sie dazu?

Bitte überprüfen Sie bei dieser Gelegenheit auch die aktuell geplante Reihenhauszeile (WA) oberhalb der Druckerei Pöhler, insbesondere den östlichen Rand der Zeile.

Bitte vor allem dazu um umgehende Rückmeldung, da wir am 17.07.12 den Satzungsbeschluss fassen möchten.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Krämer

Ortsbaumeister
Leiter Bauamt, Fachbereich 3.1
Bauen und Gemeindeentwicklung
Gemeindeverwaltung Blaustein
Marktplatz 2
89134 Blaustein
Tel 07304-802-400, Fax -444
kraemer@blaustein.de

