



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

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

17.09.2013

Vorlagen Nr.

47/2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Pfaffenhau V", Ortsteil Ehrenstein, 1. Änderung und Erweiterung, Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf "Pfaffenhau V", 1. Änderung und Erweiterung, im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 06.05.2013, mit Ergänzung vom 10.09.2013 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:

Erfordernis der Planänderung und Erweiterung:

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanbereichs mit Ausdehnung des Geltungsbereichs auf das Grundstück Erhard-Grözinger-Straße 1, mit der Variante Mehrfamilien- und Kettenhäuser und der südöstlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche sollen insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des südöstlichen Randbereichs geschaffen werden.

Das beauftragte Planungsbüro Hähmig / Gemmeke, Tübingen hat hierzu den Bebauungsplan mit Ergänzung vom 10.09.2013 detailliert überarbeitet und entsprechende Festsetzungen im bisherigen Entwurf vom 06.05.2013 eingearbeitet. Gleichzeitig erfolgte durch das Landschaftsarchitekturbüro Spengler, Blaustein für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Pfaffenhau V, die Erstellung der Umweltprüfung, nachdem der seit 24.08.2012 rechtskräftige Bebauungsplan Pfaffenhau V, geändert und erweitert wurde. Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt mit Datum vom 03.05.2013 vor.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung und der Bauplatzzuteilung an Bauträger und an private Bauherren ergaben sich noch geringfügige Anpassungen und Festsetzungen von Baugrenzen und Flächen für Stellplätze und Garagen, welche somit vorhabenbezogen im endgültigen Entwurf mit Ergänzung vom 10.09.2013 eingearbeitet wurden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen und Anpassungen nicht berührt.

I. Verfahrensstand

1. Vorberatung im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss und im Gemeinderat über Entwurfsplanungen in der Sitzung am 21.11.2012.
2. Der Gemeinderat hat am 22.01.2013 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und Erweiterung beschlossen.
3. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben in der Zeit vom 13.05.2013 – 29.05.2013 Äußerungen zu der Planung vorzubringen (frühzeitige Bürgerbeteiligung).
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2013 um Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten.
5. Der Gemeinderat Blaustein hat am 11.06.2013 den Entwurfsbeschluss zur Bebauungsplanänderung mit Erweiterung gefasst.
6. Der Entwurfsbeschluss (Auslegungsbeschluss) wurde in den Blausteiner Nachrichten in der Ausgabe vom 21.06.2013 öffentlich bekannt gemacht.

7. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 06.05.2013 lag in der Zeit vom 28.06.2013 bis einschl. 29.07.2013 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2013 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
- Reg. Präsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege
- Stadtwerke Ulm
- DING
- Stadt Ulm, Planungsamt

a) Landratsamt Alb-Donau-Kreis Stellungnahme vom 31.07.2013

Von Seiten des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis wurden keine Anregungen und Hinweise mitgeteilt.

b) Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 09.07.2013

Von der Telekom wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 25.04.2013 verwiesen, wobei gegen die Planung keine Einwände bestehen.

c) SWU Netze GmbH, Ulm Stellungnahme vom 06.08.2013

Auch hier wird im Grundsatz auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 25.04.2013 in vollem Umfang verwiesen. Es bestehen keine grundsätzlichen Probleme gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zum vorgelagertem Leitungsbestand.

d) Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege

Stellungnahme vom 15.08.2013

Von Seiten der arch. Denkmalpflege wird zum Planverfahren doch noch eine etwas ausführlichere Stellungnahme abgegeben:

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

Vorsorglich wird jedoch auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbesprechung und Dokumentation einzuräumen.

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

IV. Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung mit Erweiterung

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“ 1. Änderung und Erweiterung, mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.05.2013 mit Ergänzung vom 10.09.2013 wird mit den textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht festgestellt und gebilligt. Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.



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“, 1. Änderung und Erweiterung
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 17.09.2013 den Bebauungsplan „Pfaffenhau V“, 1. Änderung und Erweiterung 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 06.05.2013 mit Ergänzung vom 10.09.2013 des Planungsbüros Hähmig / Gemmeke, Tübingen, maßgebend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst. 418, 417, 416, 415, 415/1, 474, 419 (Weg); 419/1, 419/3, 420, 413/1 und 419/3 der Gemarkung Ehrenstein.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) zeichnerischer Teil mit integriertem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen vom 06.05.2013 mit Ergänzung vom 10.09.2013
- 2) Begründung vom Mai 2013
- 3) Umweltbericht vom Mai 2013

**§ 3
Inkrafttreten**

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

Blaustein, 17.09.2013
Bürgermeisteramt Blaustein

Thomas Kayser
Bürgermeister

WA 1	max. H _{BA} 0,20
0,35	II
DN 0°-35°	o

WA 2	max. H _{BA} 0,20
0,35	II
DN 0°-35°	o

WA 3	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 4	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 7	max. H _{BA} 0,25
0,35	II
DN 0°-35°	o

WA 5	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 6	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 7	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 12	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 14	max. H _{BA} 0,25
0,45	II + LG
FD 0°-5°	o

WA 13	max. H _{BA} 0,25
0,45	II + LG
FD 0°-5°	o

GB 1	max. H _{BA} 0,20
0,4	II
FD 0°-5°	o

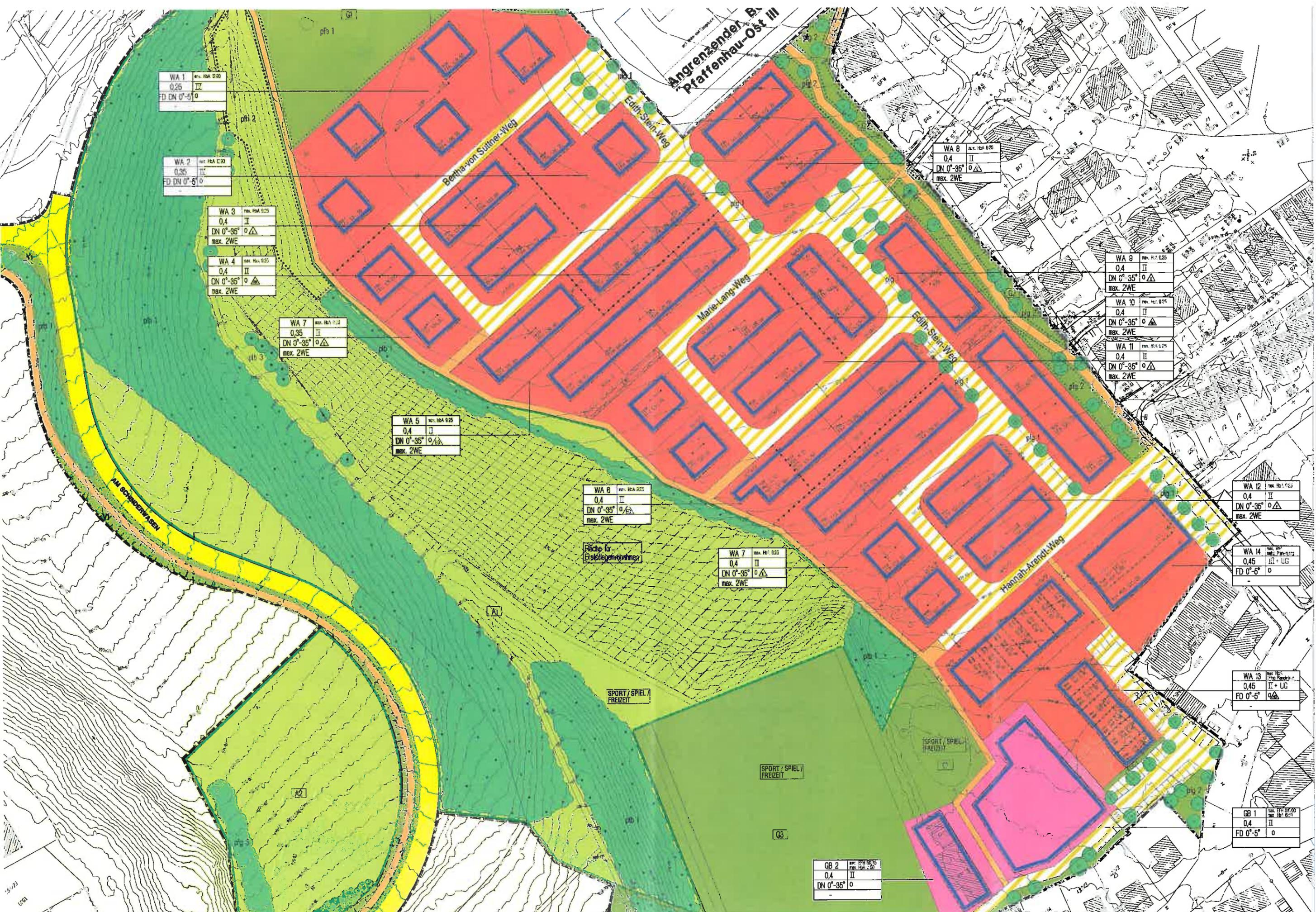
GB 2	max. H _{BA} 0,20
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 8	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 9	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 10	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o

WA 11	max. H _{BA} 0,25
0,4	II
DN 0°-35°	o





Zielbeschränkung

<p>1. Art der baulichen Nutzung (Bauzonen) (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>GRZ</p> <p>J</p> <p>HöH</p> <p>EFH</p> <p>3. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>4. Einrichtungen und Flächen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>5. Verkehrsflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>6. Öffn. Grün- und Landschaftsflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>7. Flächen für die Versorgung mit Wasser, für die Abwasserentsorgung und die Abfallwirtschaft (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>8. Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p>	<p>9. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>10. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>11. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>12. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>13. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>14. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>15. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>16. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p> <p>17. Flächen für Grünflächen (B 9 (1) BauZB und B 11 (1) BauZC)</p>	<p>Verfahrensweise über die förmliche Zustandekommen</p> <p>1. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>2. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>3. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>4. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>5. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>6. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>7. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>8. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>9. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>10. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>11. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>12. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>13. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>14. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>15. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>16. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>17. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>18. Änderung des B 11 (1) BauZC</p> <p>19. Änderung des B 9 (1) BauZB</p> <p>20. Änderung des B 11 (1) BauZC</p>
---	--	---

ALB-DONAU-RODE
GEMEINDE BLAUSTEIN
BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENHAU V"
ORTSTEIL EHRENSTEIN
mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung und Erweiterung

PLANNUMMER: 1500
 DATUM: 10.06.2018

GEÄNDERT: 1 2 3

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Pfaffenhau V“
1. Änderung und Erweiterung,

Blaustein Ortsteil Ehrenstein
mit integriertem Grünordnungsplan

Stand 10.09.2013



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 22.07.2011 (BGBl. I.S. 1509).
- 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. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65) In Kraft getreten am 28. Februar 2012.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) mit Wirkung vom 28. Februar 2012.

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan (GOP)
- Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan
Edmund Spengler, Freier Landschaftsarchitekt, Blaustein (Stand Mai 2013)
- 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

A2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 und 4 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.
- Die zulässigen Grundflächen, die durch die Grundflächen der unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen bis zu einem Wert von 0,8 (erweiterte GRZ) überschritten 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 festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), (als FFB Fertigfußbodenhöhe).
In Teilen des Plangebietes ist die HbA in m ü. NN angegeben.

- 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 Hausgruppen 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.
- Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien und Terrassen dürfen je Gebäude auf einer Gesamtlänge von 17,50 m die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten, Balkone dürfen um maximal 2,20 m über die Baugrenze auskragen. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

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

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten 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 Geschosse
- (Splitlevel) 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 (TG) zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- In den Wohngebieten WA 3-14 sind Carports, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb

der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (GA, CA, ST, TG) zulässig.

- In den Wohngebieten WA 13 und 14 müssen Carports und Garagen einen Abstand von mind. 0,50 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 Grundstückspartellen 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 der südwestlichen Wohngebiete (WA 13 und WA 14) 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 entsprechend 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 entsprechend 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 Jahnsportplatzes 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 entsprechend 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 ist die Fläche 1 x jährlich zu beweiden.

A13.2 Ausgleichsfläche A2

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Strauchhecken entsprechend 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 entsprechend 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 entsprechend 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 entsprechend Artenliste 3.

Pflanzengröße: Mindestens 2 x verschulte Sträucher.

Pflanzenabstand: 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 Eindeckungen 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 1: bei den beiden westlichen Gebäuden ist im obersten Geschoss ein Rücksprung der Westfassade um mindestens 2,0 m einzuhalten.
- WA 3 – WA 12: ein Dachgeschoss über den beiden zulässigen Vollgeschossen 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. 20 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 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 1,00 m zulässig. Diese Einfriedigungen sind entlang von öffentlichen Straßen mindestens 0,25 m zurückzusetzen, das Gleiche gilt für Stützwände. Sollten diese höher als 1,00 m ausgeführt werden, ist ein begrünter Rücksprung von mindestens 0,50 m ab 1,00 m 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 1,50 m Höhe zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2, als Gabionen, als Mauern aus Naturstein oder aus grauem Sichtbeton herzustellen. Falls Gabionen, Naturstein- oder Sichtbetonmauern ausgeführt werden, dürfen diese entlang von Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen oder müssen einen begrünter Rücksprung von mindestens 0,50 m ab 1,00 m Höhe aufweisen.

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.

Als Kompensationsmaßnahmen für den Boden werden empfohlen:

Entsiegelung

Es wird empfohlen, die Asphaltfläche am südlichen Rand des Jahnsportplatzes zu entsiegeln

Rekultivierung

Es wird empfohlen die Schotterflächen am Jahnsportplatz zu rekultivieren d.h. Oberbodenauftrag und Anlage einer extensiven Wiesenfläche

C3 Grundwasserschutz

- Wird bei Bauarbeiten nicht vorhersehbares 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 Kenntnisgabeverfahren 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.

C8 Beleuchtung

Es wird empfohlen, für die Straßen- und Wegebeleuchtung Lampen mit Natrium- oder LED-Leuchtmitteln zu verwenden.

D Verfahrensvermerke
für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat am 19.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung, 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 vorgebrachten 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.