Blaustein

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:	**Gemeinderat**	
Sitzung am	**18.07.2017**	
Vorlagen Nr.	**58/2017**	☒ öffentlich ☐ nicht-öffentlich
Amt:	**Bauamt**	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Nördlich des Ulmer Gässle", OT Markbronn
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 30.05.2017
- Neufassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Nördlich des Ulmer Gässle“ in der Fassung vom 03.05.2017
2. Beschluss des Bebauungsplans "Nördlich des Ulmer Gässle", in der Fassung vom 06.07.2017 einschließlich seiner Begründung und der örtlichen Bauvorschriften vom 06.07.2017 gemäß 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
OR Arnegg	23.09.2015	Zustimmung
Gemeinderat	01.12.2015	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	26.05.2016	Zustimmung zur Vorentwurfsplanung
OR Arnegg	09.11.2016	Änderung Geltungsbereich
Gemeinderat	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss über Änderung des Geltungsbereichs
OR Arnegg	01.02.2017	Zustimmung (einstimmig)
Gemeinderat	21.02.2017	Auslegungsbeschluss
OR Arnegg	17.05.2017	Zustimmung (einstimmig)
Gemeinderat	30.05.2017	Satzungsbeschluss (einstimmig)

II. Sachvortrag

II. Ausgangslage

Mit dem Bebauungsplan „Nördlich des Ulmer Gässle" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Weiterentwicklung der Grundstücksnutzungen des Plangebietes geschaffen. Die Planung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.05.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Im Zeitraum zwischen der Fertigstellung der Beschlussvorlage bis zum Gemeinderatstermin fanden Gespräche mit dem Fachdienst Landwirtschaft beim Landratsamt Ulm statt. Grund waren die vermehrt in den Ortsteilen auftretenden Konflikte zwischen verschärften immissionsschutzrechtlichen Forderungen in Hinblick auf die landwirtschaftlichen Nutzungen, die den gewünschten Ortskernentwicklungen entgegenstehen.

Um diese Problematik in dem zu beschließenden Bebauungsplan „Nördlich des Ulmer Gässle" deutlich zu machen und die Sorgfaltspflicht der Stadt zu erfüllen, wurde in der Sitzung vom 30.05.2017 eine zusammen mit dem Büro Zint formulierte Tischvorlage vorgelegt, die Teil der Beschlussfassung wurde und als Hinweis 4.8 nachträglich in den Bebauungsplan integriert wurde.

In der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2017 konnte mitgeteilt werden dass der Fachdienst Landwirtschaft zwischenzeitlich eine andere Formulierung vorgeschlagen hat, in der der Stadt dahingehend entgegen gekommen wird, dass die Überprüfung der immissionsrechtlichen Richtwerte vom Fachdienst selbst vorgenommen wird. Zuvor hatte der Fachdienst Landwirtschaft für jeden Einzelfall Gutachten gefordert, die zu Lasten der Bauwilligen gegangen wären.

Diese Erleichterung wünscht der Gemeinderat in den Bebauungsplan zu integrieren. Der Klärung der Konfliktsituationen wird großen Wert beigemessen, da in kritischen Fällen eine Genehmigungsfähigkeit davon abhängt.

Die Satzung des Bebauungsplanes soll aus diesem Grund formal aufgehoben und neu gefasst werden, auch wenn es sich nur um einen Hinweis handelt, der die Grundzüge der baurechtlichen Planung nicht tangiert.

II. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Der am 30.05.2017 als Tischvorlage in die Satzung integrierte Vorschlag lautet :

Hinweise Punkt **4.8 Vorbelastung durch die Landwirtschaft**:

„Bei Wohnungsbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung im Rahmen von Bauanträgen bzw. im Kenntnisverfahren nachzuweisen, dass keine schädlichen Beeinträchtigungen durch Gerüche der Tierhaltung bestehen."

Dieser Hinweis wird nun unter Hinweise Punkt **4.9 Immissionsschutz** ersetzt:

„Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zur immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, insbesondere von Wohngebäuden, innerhalb des geplanten Dorfgebietes. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von solchen Vorhaben ist in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens durch die zuständige Behörde zu prüfen. Ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung solcher Vorhaben kann deshalb aus diesem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden."

Hinweis Punkt **4.8 Vorbelastung durch die Landwirtschaft** bleibt in seiner ursprünglichen Form erhalten, in der auf die Bewirtschaftung an sich eingegangen wurde:

„Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind."
Punkt 4.9 verweist darüber hinaus auf Punkt 4.8.

IV. Beschlussantrag

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, den am 30.05.2017 gefassten Satzungsbeschluss aufzuheben, um die geänderte Fassung vom 06.07.2017 erneut beschließen zu können.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung BfS, Zint & Häußler GmbH

Sandra Pianezzola
Leitung Bauamt
Fachbereich 3.1
Bauen und Stadtentwicklung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen
Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung zum Bebauung

Blaustein

Stadt Blaustein

Bebauungsplan
"Nördlich des Ulmer Gässle"

A. Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 06.07.2017

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als gemischte Baufläche mit einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule ohne konkrete Standortfestlegung dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Markbronn besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Im vorgesehenen östlichen Teil des Plangebiets liegt von Seiten mehrerer Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer Bebauung im Bereich der noch unbebauten Flächen entlang der Dietinger Straße als auch dem Walter-Neumüller-Weg vor. Das Gebiet ist im Bereich der unbebauten Grundstücke als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und ist damit privilegierten Vorhaben der Landwirtschaft vorbehalten. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ist damit derzeit nicht genehmigungsfähig.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Markbronn und weist derzeit noch sieben (7) landwirtschaftliche Hofstellen auf. Die Hofstellen zwischen Dietinger Straße und Walter-Neumüller Weg (derzeit noch 3 Betriebe) werden entweder kurzfristig aufgegeben und sind bereits ausgesiedelt oder werden mittelfristig aufgegeben. Die Grundstückseigentümer der Hofstellen verfolgen damit kurz- und mittelfristig das Ziel einer ergänzenden Wohnnutzung ihrer Grundstücke. In Teilbereichen bleiben noch einzelne landwirtschaftliche Gebäudeteile (z.B. Maschinenschuppen und Stall für eine geringe Anzahl Pferde) in diesem Bereich bestehen.

Innerhalb des östlichen Teils des Plangebiets liegt ein konkretes Vorhaben für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus südlich des Grundstücks Walter-Neumüller-Weg 10 vor, das nach dem derzeitigen Planungsrecht nicht genehmigt werden kann. Zur Neuordnung, insbesondere mit einer ordnungsgemäßen Erschließung des östlichen Plangebietsbereiches, soll ein Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfes erstellt werden.

Zur Entwicklung des nordöstlichen Teils des Plangebiets, im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses und der ergänzenden Einfamilienhäuser (Fl.st. Nr. 136) wird die Aussiedlung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf das Flurstück Nr. 152 im westlichen Teil des Plangebietes angestrebt. Hier soll ein Austragungshaus mit zugehöriger Maschinenhalle entstehen. Das Flurstück Nr. 152 ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da kein privilegiertes Vorhaben der Landwirtschaft vorliegt ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig.

Die verbleibenden Flächen zwischen Dietinger Straße, Erstetter Straße und Markusweg werden zur Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen (Fl.st. Nr. 140, 143, 144, 145 und 149 Teilfläche) in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Weiterentwicklung der Grundstücksnutzungen des Plangebietes geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf des östlichen Teilbereiches für die mögliche bauliche Entwicklung erarbeitet, der eine Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans darstellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Markbronn und wird begrenzt von der Dietinger Straße und dem Markusweg im Norden, dem Walter-Neumüller-Weg im Osten, dem Ulmer Gässle im Süden sowie dem Markusweg und dem Erstetter Weg im Westen. Es weist eine teilweise starke Neigung von Norden Richtung Süden auf.

Der Geltungsbereich weist derzeit im Bereich zwischen Dietinger Straße und Walter-Neumüller-Weg drei (3) landwirtschaftliche Hofstellen und im westlichen Teilbereich vier (4) Hofstellen sowie insgesamt dreizehn (13) Wohngebäude auf. Umfangreiche landwirtschaftliche Aktivitäten werden derzeit nur noch eingeschränkt betrieben. Ein Betrieb im Nordosten des Plangebietes betreibt derzeit die Aussiedlung und gibt den Standort kurzfristig auf. Der Betrieb Dietinger Straße 18 betreibt noch Pferdehaltung und wird mittelfristig nur noch eine geringe Zahl Pferde halten. Die Hofstelle Dietinger Straße 8 ist bereits ausgesiedelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen folgende landwirtschaftliche Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung:

Dietinger Straße 5
Aus einem Kartenauszug des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, ist eine genehmigte Tierhaltung ersichtlich. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

Dietinger Straße 8
Die Hofstelle ist bereits ausgesiedelt. Es wird keine Tierhaltung mehr betrieben. Der Eigentümer ist bereit endgültig auf eine weitere Tierhaltung zu verzichten.

Dietinger Straße 13 / 15
Aus den Bauakten ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang eine Tierhaltung genehmigt wurde. 1987 wurde der Umbau eines bestehenden Schweinestalles im Wirtschaftsgebäude und 1993 der Neubau einer Dunglege sowie einer Jauchegrube genehmigt. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

Dietinger Straße 17
Aus den Bauakten ist ersichtlich, dass 1906 bereits eine genehmigte Tierhaltung für Rinder bestand. Die bestehenden Stallungen wurden durch Vergrößerung der Scheunengebäude 1906 und 1907 erweitert. 1934 wurde die Erweiterung und Vergrößerung des bestehenden Wohn- und Stallgebäudes genehmigt. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

Dietinger Straße 18
Auf der Hofstelle wird noch Pferdehaltung betrieben. Der Eigentümer ist bereit, mit Ausnahme einer geringfügigen Pferdehaltung, auf eine weitere Tierhaltung zu verzichten.

Dietinger Straße 24
Die Hofstelle wird aufgegeben und das Grundstück an die Stadt Blaustein verkauft. Hier soll auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks ein neues Feuerwehrhaus sowie ergänzende Wohngebäude errichtet werden. Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Austragshauses auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 152 innerhalb des Geltungsbereiches.

Markusweg 3 - 5
Aus einem Kartenauszug des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, ist eine genehmigte Tierhaltung ersichtlich. Derzeit wird keine Tierhaltung betrieben.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes bestehen ebenfalls landwirtschaftliche Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung. Es handelt sich um die Betriebe Erstetter Straße 14 und Dietinger Straße 30.

Aus Kartenauszügen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft, ist eine genehmigte Tierhaltung ersichtlich. Derzeit wird jedoch keine Tierhaltung betrieben.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans muss sichergestellt werden, dass entsprechende verbindliche Verzichtserklärungen für die Grundstücke zwischen Dietinger Straße und Walter Neumüller Weg vereinbart werden.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Bauantrag für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vor (südlich bestehendes Grundstück Walter-Neumüller-Weg 10). Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist eine Baugenehmigung nicht möglich da das Grundstück nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

Das Plangebiet weist einen Bewuchs der Freiflächen auf. Es ist zu vermuten, dass hier Nester von Vögeln und Fledermäusen bestehen. Eine entsprechende Erfassung und Bewertung von schützenswerten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens erarbeitet. Die Grünordnungsplanung wird integrativ in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die angrenzenden Straßenflächen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 133, 134, 135, 135/1, 136, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 148/1, 148/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 132, 137, 149, 150, 152 und 153 der Gemarkung Markbronn mit einer Größe von ca. 4,3 ha.

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Das Plangebiet ist in zwei Teilbereiche (östlich und westlich der Dietinger Straße) unterteilt. Der Teilbereich westlich der Dietinger Straße dient der Bestandssicherung und wird als einfacher Bebauungsplan bearbeitet. Der Bereich östlich der Dietinger Straße soll mit einer ergänzenden Wohnbebauung neu entwickelt werden und wird als qualifizierter Bebauungsplan bearbeitet.

Das Gebiet westlich der Dietinger Straße bleibt mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 152 unverändert erhalten und dient der Gebietserhaltung als Dorfgebiet zur Sicherung der landwirtschaftlichen Hofstellen und der Wohnnutzung. Der Bereich östlich der Dietinger Straße soll auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs neu entwickelt werden. Die bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern in diesem Teilbereich soll erhalten und innerhalb des Dorfgebiets weiterentwickelt werden. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten mit einer Tierhaltung werden kurz- und mittelfristig aufgegeben. Lediglich die landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung und ein Maschinenschuppen am Walter-Neumüller Weg sollen vorerst teilweise erhalten bleiben. Für die Bebauung in diesem Bereich soll als dörfliche Ergänzung eine durchgrünte und aufgelockerte Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden, die sich in die Struktur der umliegenden Bebauung von Markbronn einfügt.

Die neue Bebauung im östlichen Teilbereich soll durch die bestehende Hanglage mit einer Südausrichtung und der Erschließung über verkehrsberuhigte Verbindungsstraßen zwischen dem Walter-Neumüller-Weg und der Dietinger Straße erfolgen. Die Breite der Verkehrsflächen wird in Anlehnung an die Erschließung der angrenzenden Wohngebiete mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. In Teilabschnitten wird eine Aufweitung der Straßen für öffentliche Stellplätze sowie eine begleitende Begrünung geplant.

Der städtebauliche Entwurf für den qualifizierten Teilbereich sieht vor, dass neben der bestehenden Bebauung, u.a. der landwirtschaftlichen Nutzungen, zusätzlich ca. 20 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² und 650 m² geschaffen werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit den entsprechenden Parkplätzen vorgesehen.

Die Dachgestaltung wird für das Plangebiet einheitlich geregelt und erlaubt bei Wohngebäuden 2 Geschosse mit Sattel-, oder Walmdachausprägung und einer Dachneigung von 25° bis 45°. Für landwirtschaftliche Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Die Gebäudehöhe wird für die Dorfgebiete 1 und 3 auf eine max. Höhe von 8,50 m und für das Dorfgebiet 2 von 12,50 m festgelegt.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

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

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

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Dabei wurden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Markbronn. Das Plangebiet ist bereits mit Gebäuden bebaut und mit Stellplätzen genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 4,3 ha und eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 1,4 ha auf. Die geplante Bebauung bleibt damit unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche.

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

Der östliche Teilbereich zwischen Dietinger Straße u. Walter-Neumüller-Weg wird aufgrund der ergänzenden Wohnbebauung als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB bearbeitet. Der westliche Teilbereich mit der bestehenden Bebauung sowie den landwirtschaftlichen Hofstellen mit genehmigter Tierhaltung wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB bearbeitet.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet einheitlich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden in Teilbereiche untergliedert und differenziert festgelegt.

Im Dorfgebiet 1 (MD 1) soll die Art der baulichen Nutzung gegenüber den Vorgaben der BauNVO dahingehend eingeschränkt werden, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens sowie Tankstellen nicht zulässig sind. Weiterhin wird die in § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Diese Nutzung ist mit dem dörflichen Charakter nicht vereinbar.

Das Entwicklungsziel in diesem Bereich des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte und dem Ortsteil angemessene Gebäudeformen mit ergänzenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen und noch bestehende landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet zu schützen und zu erhalten.

Im Dorfgebiet 2 und 3 (MD 2, 3) soll die Art der baulichen Nutzung, zur Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters mit landwirtschaftlichen Hofstelleneinschließlich deren genehmigter Tierhaltung und Wohngebäuden, folgendermaßen eingeschränkt werden, dass die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind. Bei Tankstellen ist mit erheblichen Störungen und Belästigungen durch Besucher- und Kundenverkehr für die zulässigen Nutzungen zu rechnen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig der Gebietserhaltung der landwirtschaftlichen Nutzungen im Dorfgebiet 2 und ermöglichen zugleich eine Weiterentwicklung wie beispielsweise mit ergänzender Wohnnutzung im Dorfgebiet 1 (MD 1).

Darüber hinaus wird im Nordosten des Geltungsbereichs, an der Ecke Dietenheimer Straße und Walter-Neumüller-Weg eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus festgesetzt.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung differenziert innerhalb des Geltungsbereichs und wird unterschiedlich festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebiets 2 (MD 2) wird auf eine Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl verzichtet und nur die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Im Dorfgebiet 3 (MD 3) und im Dorfgebiet 1 (MD 1) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich für den Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplans (MD 1) an der in der städtebaulichen Konzeption vorgeschlagenen Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung des Quartiers gemäß § 17 BauNVO auf den Wert von 0,4 festgelegt. Für das Dorfgebiet 3 (MD 3) wird die Grundflächenzahl aufgrund der Größe des Grundstücks und der vorgesehenen Bebauung den Wert von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf allen Flächen des Dorfgebietes auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird in den Dorfgebieten 1 (MD 1) und 3 (MD 3) auf 8,50 m und im Dorfgebiet 2 (MD 2) auf 12,50 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die gemittelte Geländehöhe in der Mitte der zulässigen baulichen Anlage.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Weiterentwicklung des Dorfgebietes mit baulichen Anlagen ermöglicht, die sich in die Eigenart der umgebenden Bebauungsstruktur einfügt und genügend Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen bietet.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise variiert innerhalb des Plangebiets und ermöglicht im Dorfgebiet 1 (MD 1) und 3 (MD 3) Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie im Dorfgebiet 2 (MD 2) zusätzlich Hausgruppen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden lediglich für das neu zu entwickelnde Dorfgebiet 1 (MD 1) auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts sowie der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt.

Die Lage der Baugrenzen wird, entsprechend der Mindesttiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg, auf 2,50 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Drei Bestandsgebäude, Dietinger Straße 18 und 24 und westlich des Walter-Neumüller Wegs auf Flurstück Nr. 134, halten die Mindestabstandsflächen nicht ein; genießen jedoch Bestandsschutz. Das Gebäude Dietinger Straße 24 weist an der nördlichen Ecke einen Abstand von ca. 0,5 m zum öffentlichen Gehweg auf und bei Hausnummer 18 ragt die nördliche Ecke in den Bereich des geplanten Gehwegs hinein.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Dorfgebietes erfolgt über die durch das Plangebiet verlaufende Dietinger Straße (Kreisstraße K 7380) und das Ulmer Gässle, das die Anbindung zur Landesstraße L 1244 darstellt. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die bereits hergestellten und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Wohnstraßen Walter-Neumüller-Weg, Erstetter Weg und Markusweg.

Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Dorfgebietes 1 (MD 1) erfolgt über drei ca. 5,5 m breite Erschließungsstraßen, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen
- Randeingrünung der Plangebietsfläche im Süden durch eine bis zu 38 m breite Grünfläche, die als extensive Wiese zu einem Drittel mit freiwachsenden standortheimischen Sträuchern der Artenliste 3 (1 Strauch je 3,00 m²) und Bäumen der Artenliste 1 (1 Baum je 150 m²) zu bepflanzen ist.
- Gebot zur Erhaltung von mehreren Bestandsbäumen

6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

6.7 Artenschutzprüfung

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden dabei folgende Vermeidungsmaßnahmen bestimmt:

- V1: Abriss von Gebäuden, Gebäudeteilen und Schuppen sowie Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor Abriss und Rodung sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Spalten und Nischen ebenfalls vor dem 1.3. auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren und diese anschließend zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.

- V2: Aufhängen von 10 Fledermauskästen (Flachkästen) für die Zwergfledermaus an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabengebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).
- V3: Aufhängen von 5 Mehlschwalbennestern an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabengebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist folgende CEF-Maßnahme durchzuführen:

- CEF 1: Aufhängen von 10 Rauchschwalbennester in Gebäuden mit Tierhaltung bzw. in Gebäuden im direkten Umfeld von Tierställen in der Ortslage von Markbronn. Die Zugänglichkeit ist von März bis September durch Öffnungen von mind. 20 cm Durchmesser zu gewährleisten.

  Die Sicherung und der Erfolg der CEF-Maßnahme ist durch eine fachlich geeignete Person zu überprüfen. Der unteren Naturschutzbehörde ist das Ergebnis des Monitorings mitzuteilen.

6.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Dorfgebiet und besitzt einen typisch dörflichen Charakter. Im Bereich zwischen Dietenheimer Straße und Walter-Neumüller-Weg ist derzeit lediglich ein Hof mit Pferdehaltung übrig. Durch die geringe Anzahl an Pferden ist hier jedoch keine erhebliche Geruchsbelästigung im Plangebiet zu erwarten. Im westlichen Teil des Plangebietes bestehen noch einzelne Betriebe mit genehmigter Tierhaltung. Die genaue Anzahl der Tiere ist derzeit nicht bekannt.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zur immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, insbesondere Wohngebäuden, innerhalb des geplanten Dorfgebietes. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von solchen Vorhaben ist in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens durch die zuständige Behörde zu prüfen. Ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung solcher Vorhaben kann deshalb aus diesem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgeführt, dass durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen können, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

6.9 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bestehende Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Dorfgebiet 1 (MD 1) werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

6.10 Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-

Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 zu beachten. Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die Versickerung bzw. Retention gilt es zu beachten, die belasteten Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen und mit unbelastetem Bodenmaterial auszutauschen.

Um weitere Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.

6.11 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der im Zuge der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Ein fachgerechter Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens sind zu gewährleisten. Die Lagerung des Oberbodens ist in Haufwerken von 2 Metern anzurichten. Bei einer Lagerung von mehr als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

6.12 Bodendenkmäler

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder entdeckt werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die §§ 20 und 27 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) wird verwiesen.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen den Baukörper, die Dachgestaltung, die PKW Stellplätze und deren Zufahrten, die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke und die Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

7.0 Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich		4,32 ha	(100,0%)
davon:	Dorfgebiet	3,34 ha	(77,3 %)
	Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	0,09 ha	(2,1 %)
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,29 ha	(6,7 %)
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,22 ha	(5,1 %)
	Öffentliche Gehwege	0,08 ha	(1,9 %)
	Ausgleichsfläche	0,30 ha	(6,9 %)

7.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Dielfinger Straße K 7380
Markusweg
Dielfinger Straße
Walter-Neymüller-Weg
Ernletter Weg
Ulmer Gässle
Grundgraben
Grundweg
Öffentliche Grünfläche
Ortsrandeingrünung
F
V
V
V
MD-1 | II
0,4 | siehe Textteil
o | ED
OK max. = 8,50 m
MD-1 | II
0,4 | siehe Textteil
o | ED
OK max. = 8,50 m
MD-2 | II
- | siehe Textteil
o | H | ED
OK max. = 12,50 m
MD-3 | II
0,3 | siehe Textteil
o | ED
OK max. = 8,50 m
Stadt Blaustein - OT Markbronn
Bebauungsplan
"Nördlich des Ulmer Gässle"
Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH
Maßstab 1:1.000
Stand: 06.07.2017
N

Stadt Blaustein

Bebauungsplan

"Nördlich des Ulmer Gässle"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt gändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt gändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1. **MD-1** Dorfgebiet 1 (§ 5 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

1.1.1.2. Abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die aufgeführten Anlagen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen

1.1.1.3. Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.1.2. **MD-2, 3** Dorfgebiet 2, 3 (§ 5 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:
- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

1.1.2.2. Abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die aufgeführten Anlagen nicht zulässig:
- Tankstellen

1.1.2.3. Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK max. = 8,50 m** Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) als Höchstgrenze (§16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die gemittelte Geländehöhe in der Mitte der zulässigen baulichen Anlagen.

1.2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

1.3.1. **o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2. ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.3. H nur Hausgruppen zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

1.4.1.1 Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Gesamthöhe von 2,50 m als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. F Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr

1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

1.6.1. Im Dorfgebiet 1 (MD1) dürfen nicht mehr als drei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden.

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.2. V Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

1.7.3. öffentlicher Gehweg

1.8. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des östlich angrenzenden Grundstücks

1.9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1. öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

1.9.1.1. Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiese mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen anzulegen. Unregelmäßig über die Fläche verteilt sind Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen. Pflanzdichte: 1 Baum pro 150 m². Zusätzlich sind auf einem Drittel der Grünfläche freiwachsende standortheimische Sträucher in Gebüschgruppen mit Einzelflächen von ca. 30-70 m² zu pflanzen. Gehölzauswahl gemäß Artenliste 3. Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3 m². Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1. Erhaltung von Bäumen

1.10.1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß (Artenliste 1) in der Größe 18/20 zu ersetzen. Die Bäume sind in ihrem natürlichen Habitus zu belassen.

1.10.2. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.11. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 a) BauGB

1.11.1. Anpflanzen von Bäumen

1.11.1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.
Es sind Bäume der Artenliste 2 zu verwenden.

1.11.3. Artenlisten

1.11.3.1. Artenliste 1 - Bäume
Hochstämme: 16-18, 3x verschult

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stileiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Obstbaumhochstämme in Sorten	

Artenliste 2 - Bäume
Hochstämme: 12-14, 3x verschult

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Obstbaumhochstämme in Sorten	

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzgröße: 100-150, 2x verschult

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus fragula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

1.12.1.
- V1: Abriss von Gebäuden, Gebäudeteilen und Schuppen sowie Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor Abriss und Rodung sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Spalten und Nischen ebenfalls vor dem 1.3. auf das Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren und diese anschließend zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.
- V2: Aufhängen von 10 Fledermauskästen (Flachkästen) für die Zwergfledermaus an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabensgebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).
- V3: Aufhängen von 5 Mehlschwalbennestern an den verbleibenden Gebäuden im Vorhabensgebiet, an den neu geplanten Gebäuden oder an Gebäuden im direkten Umfeld (200m Radius).

1.13. VORGEZOGENE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (CEF-MAßNAHMEN)

1.13.1.
- CEF 1: Aufhängen von 10 Rauchschwalbennester in Gebäuden mit Tierhaltung bzw. in Gebäuden im direkten Umfeld von Tierställen in der Ortslage von Markbronn. Die Zugänglichkeit ist von März bis September durch Öffnungen von mind. 20 cm Durchmesser zu gewährleisten.
  Die Sicherung und der Erfolg der CEF-Maßnahme ist durch eine fachlich geeignete Person zu überprüfen. Der unteren Naturschutzbehörde ist das Ergebnis dieses Monitorings mitzuteilen.

1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.14.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.14.2. Nutzungsschablone

MD	II
0,4	siehe Textteil
o	ED
OK max. = 8,50 m	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Bauweise	
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1. BAUKÖRPER

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

2.2. DACHGESTALTUNG

Für landwirtschaftliche Gebäude sind Sattteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Für Wohngebäude sind Satttel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

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

Flachdächer der Nebengebäude und Garagen, mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Ausnahmsweise können geringere Abstände zugelassen werden, sofern verkehrliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Stauraum vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

2.6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "Historischer Ortskern". Hier können sich im Boden archäologische Relikte der abgegangenen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung und deren Infrastruktur erhalten haben. Dabei handelt es sich ggf. um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.
Für die Neubebauung bisher unbebauter oder nicht unterkellerter Grundstücke sowie sonstige großflächige Erdbauarbeiten ist deshalb eine denkmalschutzrechtiche Genehmigung erforderlich, die nach Art und Umfang Auflagen enthalten wird.

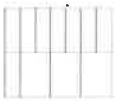
3.2. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Altstandorte (AS) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

- AS Markusweg 1, Tankstelle, Blaustein-Markbronn (Objekt-Nr. 01194-000): der Altstandort ist mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet. Die Tankstelle wurde nur 6 Jahre betrieben und der Standort wurde mittlerweile mit einem unterkellerten Mehrfamilienhaus bebaut.
- AS Dietinger Straße 5, EV-Tankstelle, Blaustein-Markbronn (Objekt-Nr. 02365-000): da es nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch den Betrieb der EV Tankstelle zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam, wurde der Altstandort mit B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

4. HINWEISE

4.1. bestehende Bebauung

4.2.  mögliche Bebauung

4.3. ---------- Vorschlag Grundstücksgrenzen

4.4 Vorschlag Baumstandort.

4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelgenen Vorfluter einzuleiten.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.7. BODENDENKMÄLER

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 Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf §§ 20 und 27 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) wird verwiesen.

4.8. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

4.9. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Bebauungsplan trifft keine Aussage zur immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, insbesondere von Wohngebäuden, innerhalb des geplanten Dorfgebietes. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von solchen Vorhaben ist in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens durch die zuständige Behörde zu prüfen. Ein Rechtsanspruch auf die Genehmigung solcher Vorhaben kann deshalb aus diesem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden. Zur landwirtschaftlichen Vorbelastung siehe Punkt 4.8.

4.10. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

4.11. BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden, ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

4.12. SICHTDREIECKE

In den Einmündungsbereichen der verkehrsberuhigten Bereiche auf die Ortsstraßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke (3/30m) von ständifen Sichhindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen, sichbehindernden Bewuchs in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m freizuhalten.