



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

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 19.03.2013

**Vorlagen Nr.** 14 /2013

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Brühlwiesen“, Ortsteil Arnegg  
Satzungsbeschluss

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf „Brühlwiesen“, im Ortsteil Arnegg in der Fassung vom 19.03.2013 mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen

**Vorberatungen:** Gemeinderat  
Ortschaftsrat Arnegg

**Empfehlung der Vorberatung:**

Zustimmung

  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

### **Erfordernis der Planaufstellung:**

Das Flurstück 136/1 im Ortsteil Arnegg nördlich der Klingensteiner Straße ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Die angrenzende Trinkwasserbrunnenfassung wurde aufgegeben, der Zuleitungssammler zur Kanalisation Arnegg wurde verlegt, die Radwegeplanung durch das Arnegger Tal neu aufgezeigt.

Somit konnte die Erschließungssituation geprüft und eine mögliche Bebauung des Areals aufgezeigt werden. Die Erschließung soll dann künftig in Fortführung der bisherigen „unteren“ Klingensteiner Straße erfolgen, mit Einmündung im Bereich Hauptstraße 1/1 und 3 zur K 7387 (Gerhauser Straße). Die bestehende gefährliche spitzwinklige Einmündung zur südlich vorbeiführenden L 1244 kann dann für den PKW-Verkehr und den Radfahrverkehr aufgehoben werden.

Somit können laut Entwurfsplanung 8 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser und 2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau für den örtlichen Bedarf des Ortsteils Arnegg ausgewiesen werden.

### **I. Verfahrensstand**

1. Vorberatung im Gemeinderat über Entwurfsplanungen in der Sitzung am 14.10.2008, eine Vorberatung im Ortschaftsrat Arnegg über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 18.04.2012.
2. Der Gemeinderat hat am 24.04.2012 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
3. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben in der Zeit vom 11.06.2012 – 29.06.2012 Äußerungen zu der Planung vorzubringen (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
4. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in den Blausteiner Nachrichten in der Ausgabe vom 08.06.2012 öffentlich bekannt gemacht.
5. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2012 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.
6. Der Gemeinderat hat am 27.11.2011 den Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.
7. Der Bebauungsplanentwurf mit Datum zuletzt vom 27.11.2012 lag in der Zeit vom 21.01.2013 bis einschließlich 22.02.2013 öffentlich aus.
8. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.01.2013 von der Auslegung benachrichtigt.

### **II. Berichte über geäußerte Anregungen und Bedenken der Bürger zur öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern folgende Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht:

Von der Hausverwaltung der Wohnungen Hauptstraße 3 – 3/4 liegt folgendes Schreiben vor:

*Auf den Widerspruch der Eigentümergemeinschaft Hauptstraße 3/0 – 3/4 vom 30.05.2012 gegen den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ sowie die Anregungen vom 19.09.2012 nehmen wir Bezug.*

*Wie wir erfahren haben, soll der Bebauungsplan ab 21.01.2013 ausgelegt werden. Wir legen hiermit im Namen der Eigentümergemeinschaft erneut Widerspruch ein und bitten Sie uns mitzuteilen, was aus unseren Anregungen geworden ist.*

### **Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

Zu den Anregungen und Einsprüche der Hausverwaltung wurde im Rahmen des Entwurfsbeschlusses ausführlich Stellung genommen und die Anregungen überwiegend zurückgewiesen (siehe Vorlage vom 27.11.2012). Eine Mitteilung an die Hausverwaltung erfolgt nach Satzungsbeschluss.

### **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
- EnBW
- Denkmalamt, Regierungspräsidium Tübingen
- Straßenbaubehörde, Dienstsitz Ehingen

#### **a) Landratsamt Alb-Donau-Kreis Stellungnahme vom 27.02.2013**

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

#### **1.1. Umwelt- und Arbeitsschutz**

##### **Boden- und Gewässerschutz**

- 1.1.1 Sofern bei der Gründung der Gebäude Grund- oder Schichtwasser auftritt, ist nach § 37 Abs. 2 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Nach dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brühlwiesen“, Arnegg, Ziffer 3.5.1 Grundwasser liegen die natürlichen Grundwasserstände in diesem Gebiet zwischen weniger als 4 dm (mittlerer Grundwasserstand und 4-6 dm unter Flur (mittlerer Grundwassertiefstand). Es sollte geprüft werden, ob für die Gründung der Gebäude, die Kellergeschosse als weiße Wanne ausgeführt werden müssen.

## **Gewässer**

- 1.1.2 Die im Beratungsprotokoll der Gemeinde Blaustein vom 27.11.2012 unter Punkt 1.1.2 Gewässer beschriebene naturnahe Neuanlage des Wassergrabens ist nach Durchführung des geplanten Flurneuerordnungsverfahren zeitnah umzusetzen.

## **1.2 Umwelt- und Arbeitsschutz**

- 1.2.1 Damit die Rechte Dritter von der Planung nicht berührt werden, wurde die Sicherstellung der Erschließung von landwirtschaftlichen Grundstücken u.a. durch die Verfüllung des Grabens von Seiten der Gemeinde zugesagt. Der Verweis auf ein angedachtes Flurbereinigungsverfahren löst aus unserer Sicht die Betroffenheit nicht. Das Flurbereinigungsverfahren ist in der Entstehungsphase und die Umsetzung der Erschließung frühestens in drei bis vier Jahren möglich.
- 1.2.2 Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigen agrarstrukturelle Belange und werden befürwortet.

## **2 Hinweise**

### **2.1 Kreisentwicklung, Bauen**

#### **Kreisentwicklung**

- 2.1.1 Mit der Anzeige oder der Genehmigung des Bebauungsplans, bitten wir diesen auch in digitaler Form (.shp - .pdf) vorzulegen.

#### **Bauen**

- 2.1.2 In den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 3.5 ist der letzte Satz unvollständig. Wir empfehlen Festsetzungen zu maximalen zulässigen Höhe und Fläche (m<sup>2</sup>) zu treffen.

### **Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

- zu Ziffer 1: die Bestimmung wurde im Textteil zum Bebauungsplan nachträglich aufgenommen.
- zu Ziffer 1.1.2: eine zeitnahe Umsetzung der Neuanlage des Wassergrabens wird angestrebt.
- zu Ziffer 1.2.1: - Landwirtschaft –  
wird zur Kenntnis genommen.
- zu Ziffer 2: - Hinweise –  
werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**b) Regionalverband Donau-Iller  
Stellungnahme vom 21.02.2013**

Aus regionalplanerischer Sicht keine Beeinträchtigung bzw. Einwände

**c) Regierungspräsidium Tübingen, - Abt. Straßenwesen, Verkehr –  
Stellungnahme vom 20.02.2013**

Die Stellungnahme entspricht der abgegebenen ersten Stellungnahme vom 16.10.2012 mit folgenden Ausnahmen:

- a. Das Anbauverbot Ziff. 3.1.1 wurde von 13 m auf 12 m zurückgenommen. Dem Wunsch der Gemeinde auf Rücknahme des Anbauverbots von 20 m auf 8 m konnte nicht entsprochen werden.
- b. Hinweis in Ziff. 2

**Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

Die Stellungnahme der Straßenbauverwaltung wurde bereits im Rahmen des Entwurfsbeschlusses vom 27.11.2012 zur Kenntnis vorgebracht.

Die Einhaltung des Anbauverbots von mindestens 12 m zur L 1244 wird akzeptiert, zumal die künftigen Bauherren sicherlich mit dem Wohngebäude auf die nördliche Baugrenze abrücken um die Südseite als Gartenfläche zu nutzen.

Diese Einschränkung betrifft lediglich die 2 südwestlichen Bauplätze.

Die Baugrenze wurde entsprechend geändert.

**d) EnBW Regional AG  
Stellungnahme vom 01.02.2013**

„ Unsere Stellungnahme vom 06.07.2012 wurde zu unserer Zufriedenheit berücksichtigt. Wir haben keine zusätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“

**Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

Kenntnisnahme

**e) Deutsche Telekom Technik GmbH  
Stellungnahme vom 22.01.2013**

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 25.06.2012 gilt unverändert weiter.

Weiterhin werden bei der Planung / Prüfung eines NBG alle technologischen Möglichkeiten zu einer Versorgung betrachtet. Des Weiteren werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

#### **Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

Kenntnisnahme

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 Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm, 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 „Brühlwiesen“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.03.2013 wird mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht festgestellt und gebilligt. Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Franz Schmutz  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

#### **Anlagen:**

Plan coloriert (verkleinert)

Satzungstext

Textteil

Begründung (s. Vorlage vom 27.11.2012)

Umweltbericht (s. Vorlage vom 27.11.2012)

Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
**Satzung**

**über den Bebauungsplan  
„Brühlwiesen“  
im Ortsteil Arnegg**

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 19.03.2013 den Bebauungsplan „Brühlwiesen“ im Ortsteil Arnegg 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 19.03.2013 des Planungsbüros Wassermüller, Ulm, maßgebend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst. 136/1 und 136/2.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) zeichnerischer Teil mit integriertem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen vom 19.03.2013
- 2) Begründung vom 24.04.2012
- 3) Umweltbericht vom Oktober 2012

**§ 3  
Inkrafttreten**

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

Blaustein, 19.03.2013  
Bürgermeisteramt Blaustein

Thomas Kayser  
Bürgermeister




















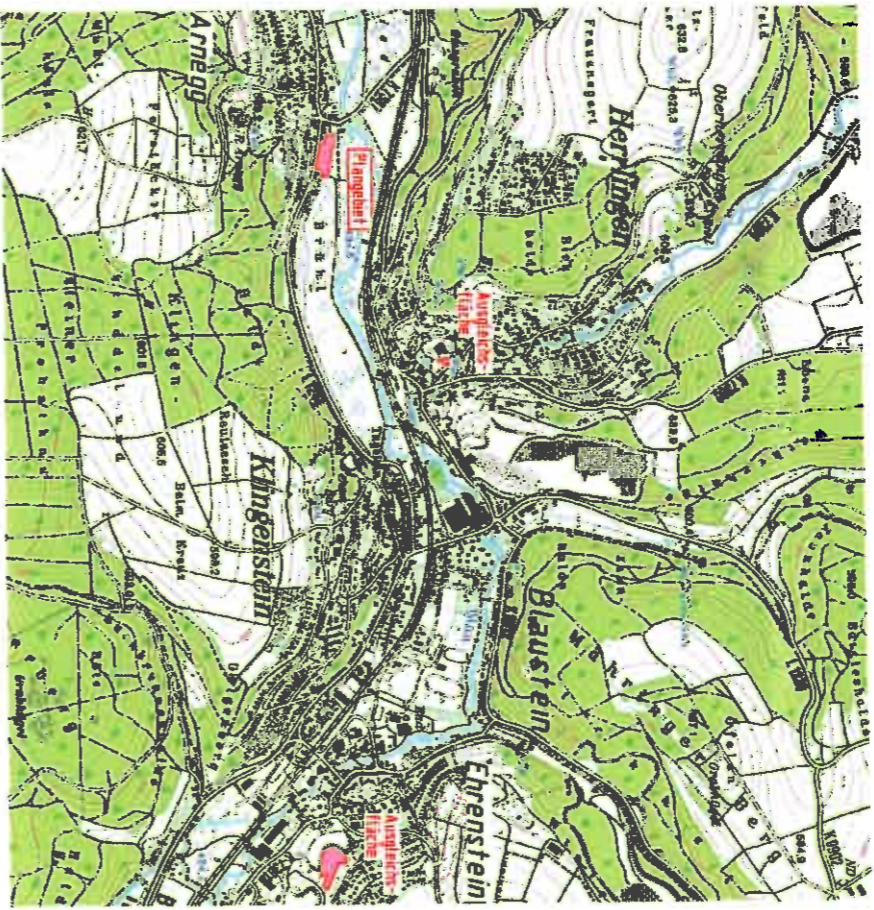


# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 GH max.8,5m max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - 2.4 2 WE Zahl der Wohneinheiten
3. Bauweise
  - 3.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
  - 3.2 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.1  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, BauGB)
5. Verkehrsflächen
  - 5.1  Verkehrsflächen Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 11 BauGB)
  - 5.2  Gehweg
  - 5.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
6. Grünflächen
  - 6.1  öffentliche Grünfläche
  - 6.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 6.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.4  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 32 BNatSchG)
  - 6.5  Landschaftsschutzgebiet
  - 6.6  Anpflanzung von Einzelbäumen
  - 6.7  Pflanzgebiet
7. Sonstige Planzeichen
  - 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 7.2 EFH= Erdgesch.-Roh-Fußboden-Höhe (§ 9 Abs.3 BauGB)
  - 7.3  Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
  - 7.4 

Art der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen
Art der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen
Art der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen
Art der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen	Zahl der Flächen



Gemeinde: Blaustein  
 Gemarkung: Arnegg  
 Alb-Donau-Kreis



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet**

## "Brühlwiesen"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt  
 24.04.2012 / 27.11.2012 / 19.03.2013

Ausgefertigt:

Ingenieurbüro Wassermann Ulm GmbH  
 Höhenstraße Weg 44  
 89081 Ulm

Bürgermeister

GEMEINDE: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: ARNEGG  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„BRÜHLWIESEN“**

Entwurf: 27.11.2012/Stand: 19.03.2013

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07. 2011.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010; zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die lichte Höhe von Hohlräumen zwischen der Decke des 2. Vollgeschosses und dem Dach darf maximal 2,50 m betragen.

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.1.2 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO  
– nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

### **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
- 2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.
- 2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
- 2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:  
Siehe Einschriebe im Plan  
max. 6 Wohnungen  
max. 2 Wohnungen
- 2.7 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2.7.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.
- 2.7.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Landstraße L 1244 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.
- 2.8 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**
- 2.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Blaustein belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

- 2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.9.1 Böschungen/Stützbauwerke  
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.9.2 Straßenausstattung  
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**
- 2.10.1 Siehe Eintrag im Plan  
Auf den gekennzeichneten Flächen sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.
- 2.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.11.1 Verkehrsgrünflächen  
Die gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.12.1 Maßnahme: Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.  
Das so gesammelte Wasser wird der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt und dort zurückgehalten. Diese Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen (2xMahd/Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz).  
Ein Drosselabfluss wird in den von West nach Ost verlaufenden Entwässerungsgraben eingeleitet. Der Entwässerungsgraben mündet ca. 600 m weiter östlich in die Blau. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.



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

**2.13.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Straßenbaumbepflanzung**

An den gekennzeichneten Standorten innerhalb der Privatflächen sind Einzelbäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang einer Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, um bis zu 3 m verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten werden.

Die Durchführung der Pflanzung erfolgt durch die Gemeinde Blaustein.

**2.13.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - 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 entspr. Artenliste 2.

**Artenliste 1 - Bäume im Straßenraum, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18**

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

**Artenliste 2 - Sträucher**

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- gemeine Heckenrose
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball

### **3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

#### **3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### **3.1.1 Dachdeckung**

3.1.1.1 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit/schwarzes Material zu verwenden.

3.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

##### **3.1.2 Dachform und Dachneigung**

3.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

3.1.2.2 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dachteilen am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

3.1.2.3 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

3.1.2.4 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. An Garagen sind diese zu begrünen.

##### **3.1.3 Dachaufbauten**

3.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0,75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

##### **3.1.4 Sonnenkollektoren**

3.1.4.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

### 3.1.5 Fassadengestaltung

3.1.5.1 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente und mit beschichtetem Blech zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

### 3.2 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

3.2.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

3.2.2 Stütz- und Sockelmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

3.2.3 An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung von Nr. 3.2.2 (Gesamtmaß) bis höchstens 1,50 m zulässig.

3.2.4 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

### 3.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen, Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

### 3.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

3.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen.

3.4.2 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.

**3.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

3.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**3.6 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

3.6.1 Anfallender Erdaushub (nur Unterboden s. Nr. 5.4.1.1) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

**4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ Ziffer 3.1 bis 3.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Grundwasserschutz**

- 5.1.1 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
- 5.1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Schichtenwasser oder hoch anstehendes Grundwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse der betroffenen Bauplätze (ins besonders die nördliche Bauplatzreihe) entsprechend dicht auszuführen (z.B. weiße Wanne).
- 5.1.3 Sofern bei der Gründung der Gebäude Grund- oder Schichtenwasser auftritt, ist nach § 37 Abs.2 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

### **5.2 Archäologische Funde**

- 5.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **5.3 Artenschutz**

- 5.3.1 Um Gefährdungen besonders und streng geschützter Tierarten zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.
1. Entfernen des Gehölzes im nordwestlichen Bereich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar.
  2. Abriss des Gebäudes zur Wasserversorgung im Winterhalbjahr, Kontrollgang unmittelbar vor Abriss, ggf. Umsiedlung vorhandener Fledermäuse.



## **5.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

### **5.4.1 Ausgleichsmaßnahmen für Boden sowie Tiere und Pflanzen:**

- 5.4.1.1** Der im Baugebiet anfallende Oberboden ist als Meliorationsmaßnahme auf geeigneten Ackerflächen mit einer Stärke von ca. 20 cm auszubringen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden von der Gemeinde vorgenommen.
- 5.4.1.2** Im Lindenhofschulgelände sind 450 m<sup>2</sup> Pflasterfläche zu entsiegeln und als Rasenfläche anzulegen.
- 5.4.1.3** Im Gebiet "Hochwiesen" in Ehrenstein sind auf den verbuschten Halbtrockenrasenflächen auf 3 300 m<sup>2</sup> Erstpflagemassnahmen vorzunehmen. Die Maßnahme wird über das Ökokonto der Gemeinde Blaustein verrechnet.



## **7 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Thomas Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 24.04. / 27.11.2012 / 19.03.2013