



**Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage**

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 20.06.2017

**Vorlagen Nr.** 46 /2017

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplanverfahren „Galgenberg – Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“

- Beschluss über die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Äußerungen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Satzungsbeschluss für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB

**Beschlussantrag:**

Kenntnisnahme und Zustimmung

  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	15.11.2016	Zustimmung zur Bebauungsplanaufstellung
Gemeinderat	13.12.2016	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	21.02.2017	Auslegungsbeschluss

## II. Sachvortrag

Der Eigentümer der Flurstücke 110 und 110/2 hat einen Bauantrag für den Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses, das sich über beide Flurstücke erstreckt, gestellt.

Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Galgenbergstraße“ aus dem Jahre 1973. Dort ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und die Festlegungen in Bezug auf Geschossigkeit, Grundstücksfläche und Geschossflächenzahl für Neubauten bindend.

Die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben wurde von der Genehmigungsbehörde untersagt, da das Mehrfamilienhaus die zulässige Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen um ein Geschoss und dadurch auch die zulässige Geschossflächenzahl überschreitet.

Eine Befreiung bzw. eine Abweichung von den zulässigen Vollgeschossen und der zulässigen Geschossflächenzahl wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes auf den betroffenen Grundstücken erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Objekt an dem geplanten Standort denkbar, das Neubauvorhaben fügt sich in die umgebende und gegenüberliegende Bebauung ein. Die geplante Gebäudehöhe passt sich zwischen den darüber- und die darunterliegenden Gebäuden ein, die Geschossigkeit entwickelt sich nahezu zwangsläufig aus der Topografie des Hanges und der Grundstückstiefe. Die für dieses Objekt erforderlichen Stellplätze und Nebenräume werden talseitig im 2. Untergeschoss untergebracht, sodass im 1. Untergeschoss noch südorientierte, natürlich belichtete Wohnungen untergebracht werden können.

Sowohl von der Galgenberg- als auch von der Molitorstraße wird der Neubau nur als 2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss – entsprechend der umgebenden Bebauung – wahrgenommen werden.

Durch den ausreichenden Abstand zu dem im Norden angrenzenden Grundstück ist auch hier keine Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten.

Im Zuge der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung ist es zu begrüßen, dass auf diesen innerstädtischen Grundstücken die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen beabsichtigt wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die dem Vorhaben zugeordneten Flurstücke 110 und 110/2.

Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird von der Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Auf der Basis einer vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet erarbeitet. Dieser sieht vor, die Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem Bebauungsplan von 1973 von zwei auf drei und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 zu erhöhen, sodass die vorliegende Neubauplanung baurechtlich zulässig ist.

Zum Satzungsbeschluss wird das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan geändert. Die Festsetzungen in diesem Verfahren reichen aus um die gewünschte Kubatur zu erzielen. Die Abschließung eines im Vorhabenbezug notwendigen Durchführungsvertrags erscheint nicht notwendig, da durch das Bauen auf der Parzelle keine öffentlichen Belange tangiert werden, die in einem Vertrag geregelt werden müssten. Somit wird das Verfahren verschlankt. Der Vorhabenträger hat sich dennoch verpflichtet, die Kosten des Verfahrens zu tragen.

In der Sitzung am 21.02.2017 wurde der Auslegungsbeschluss im Gemeinderat beschlossen. Im Zeitraum vom 13. März 2017 bis 13. April 2017 wurde der Plan öffentlich ausgelegt, gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt. Aus der Bürgerschaft gingen keine Anregungen ein. Eine Zusammenstellung mit einem Abwägungsvorschlag für die eingegangenen Anregungen wurde vom Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM GmbH erstellt und liegt den Beratungsunterlagen bei.

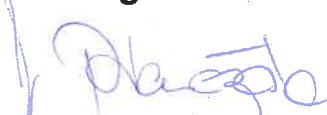
Zum Abschluss des Verfahrens wird als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss erforderlich.

**Externe Fachleute:** Frau Binder, Ing.-Büro WASSERMÜLLER, ULM



Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung

**Beteiligte Ämter:**



Sandra Pianezzola  
Fachbereichsleiter  
Bauamt

**Anlagen**





## Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 2.2 (1,2) Geschäftflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 2.3 III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
 2.4 GH=9,50m max. zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

### 3. Bauweise

3.1 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
 4.2 Baulinie (§ 23 BauNVO)  
 4.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 5.2 EFH-F=514,00 Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
 5.3 Füllschema der Nutzungsschablone

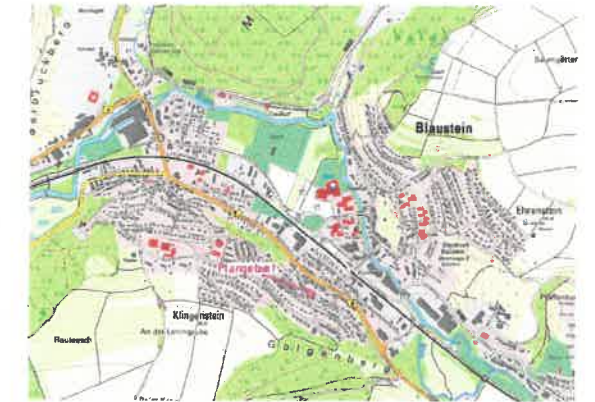
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe
Dachform	Dachneigung

### 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

6.1 SD 25-30° Satteldach max. Dachneigung

### 7. Für die Hinweise

7.1 geplanter Gebäudestandort



Stadt: Blaustein  
 Gemarkung: Klingenstein  
 Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

## "GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 21.02.2017 / 20.06.2017

Ingenieurbüro Wassermöller Ullm GmbH  
 Hörvelsinger Weg 44  
 89081 Ulm

STADT : BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„GALGENBERG –  
Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“**

Entwurf: 21.02.2017 / Stand: 20.06.2017

## **1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004; zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990; zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000; zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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 (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Stellplätze und Zufahrten, welche in wasserdurchlässiger Bauweise ( Schotter, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine) ausgeführt werden, werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

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

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

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/Fertigfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

### **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.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 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. 3 BauGB)**

- 2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (EFH-F) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Berücksichtigung der Rückstauenebene zulässig. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.6 Verkehrsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke**

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

### **2.6.2 Straßenausstattung**

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab der Randsteinhinterkante zu dulden.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Archäologische Funde**

3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.



## 4      **Verfahrensvermerke**

### Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am      2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.02.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ und seine Begründung vom 13.März 2017 bis 13. April 2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am      2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.03.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.März 2017 bis 13. April 2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom      2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am      2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am      durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....  
Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.06.2017 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt: 21.02. / 20.06.2017

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

STADT:           BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS:           ALB-DONAU-KREIS



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### „GALGENBERG –

## Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“

Entwurf: 21.02.2017 / Stand: 20.06.2017

### 1       **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016.

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

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

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

2.1.1 Für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen dürfen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei sind für die Dacheindeckung unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.2.2 An untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer bis insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

2.1.2.3 An Garagen und Carports sind Flachdächer prinzipiell zulässig

2.1.2.4 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen  
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.

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

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

### **2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Entlang der Grundstücksgrenze sind erforderliche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Freistehende Mauern sind entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

### **2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Die Grundstücks- und Garagenzufahrten, Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Bitumenflächen befestigt werden. Als Oberflächenbelag werden wasserdurchlässige Beläge als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

2.4.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

- 2.5.1 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 nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.
- 2.5.2 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.5.3 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.

## **3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG – Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4      **Verfahrensvermerke**

### Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am                      2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.02.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ und seine Begründung vom 13.März 2017 bis 13. April 2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am                      2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.03.2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.März 2017 bis 13. April öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .....2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.06.2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am                      2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am                      durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....  
Kayser, Bürgermeister



## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.06.2017 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt: 21.02. / 20.06.2017

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

STADT: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### „GALGENBERG –

### Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“

Entwurf: 21.02.2017

Stand: 20.06.2017

#### Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

#### 1. Erfordernis zur Planaufstellung

##### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 110 und 110/2 hat einen Bauantrag für den Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses, das sich über beide Flurstücke erstreckt, gestellt.

Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Galgenbergstraße“ aus dem Jahre 1973. Dort ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Geschossigkeit, Grundstücksfläche und Geschossflächenzahl widersprechen dem Bauvorhaben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Eine Befreiung bzw. eine Abweichung von den zulässigen Vollgeschossen und der zulässigen Geschossflächenzahl wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Objekt an dem geplanten Standort denkbar, das Neubauvorhaben fügt sich in die umgebende und gegenüberliegende Bebauung ein. Die geplante Gebäudehöhe passt sich zwischen die darüber- und die darunterliegenden Gebäude an, die geplante Geschossigkeit entwickelt sich nahezu zwangsläufig aus der Topografie des Hanges und der Grundstückstiefe.

Die für dieses Objekt erforderlichen Stellplätze und Nebenräume werden talseitig im 2. Untergeschoss untergebracht, sodass im 1. Untergeschoss noch nordseitig orientierte, 3-seitig natürlich belichtete Wohnungen untergebracht werden können.

Sowohl von der Galgenberg- als auch von der Molitorstraße wird der Neubau nur als 2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss – entsprechend der umgebenden Bebauung – wahrgenommen werden.

Durch den ausreichenden Abstand zu dem im Norden angrenzenden Grundstück ist auch hier keine Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten.

Im Zuge der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung ist es zu begrüßen, dass auf diesen innerstädtischen Grundstücken die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen beabsichtigt wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die dem Vorhaben zugeordneten Flurstücke 110 und 110/2.

Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird von der Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für die Flurstücke 110 und 110/2 aufzustellen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung dient der Erlangung des Wohnbaurechts für das Grundstück Molitorstraße/Galgenbergstraße 8. Die im Bebauungsplan bereits als Baufläche ausgewiesene Fläche soll als Wohnbaufläche wieder bebaut und für diese Fläche Regelungen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung getroffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die dem Vorhaben zugeordneten Flurstücke 110 und 110/2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 671 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Topographie

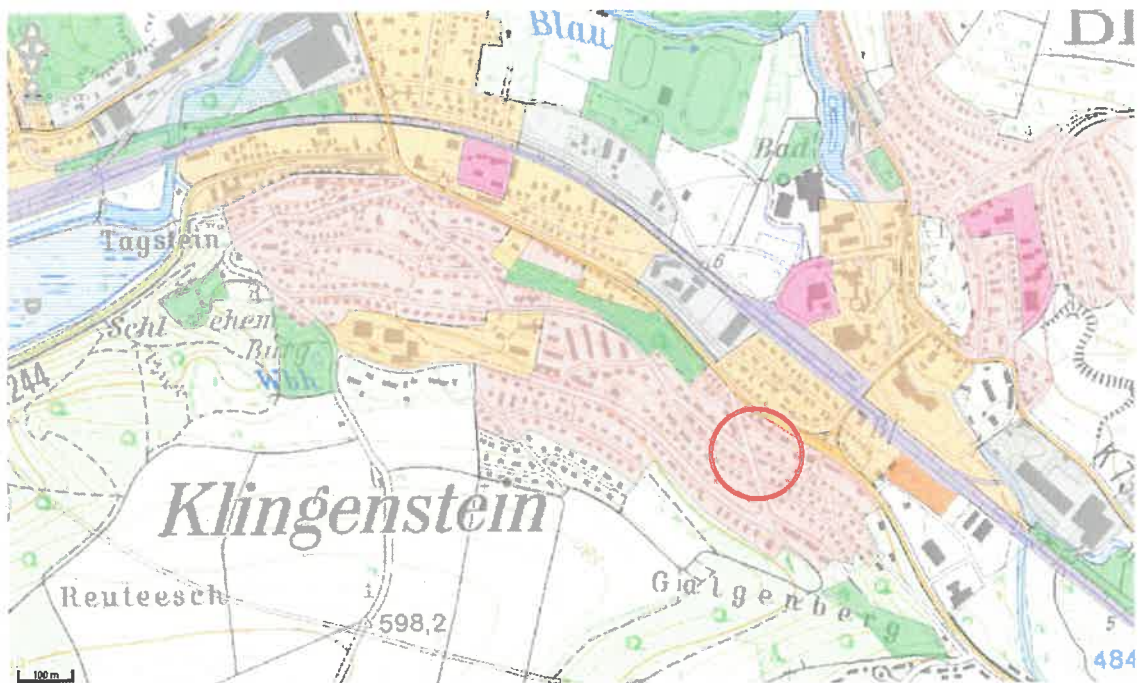
Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang und fällt von Süden (NN 514,25 bzw. 513,00 m) nach Norden (NN 509,00 bzw. 508,00 m) ab.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist deckungsgleich als Wohnbaufläche in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Galgenbergstraße“ von 1973 dargestellt.

**Ausschnitt Flächennutzungsplan:**



#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die beiden Flurstücke sind mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten und Nebenanlagen bebaut.

Das Gebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Grundrissgestaltung/Raumprogramm und energetischer Standard, sodass es für eine weitere Nutzung aufwändig saniert werden müsste.

In unmittelbarer Umgebung sind alle Grundstücke mit Ein- und auch Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

**Luftbild des Plangebietes:**

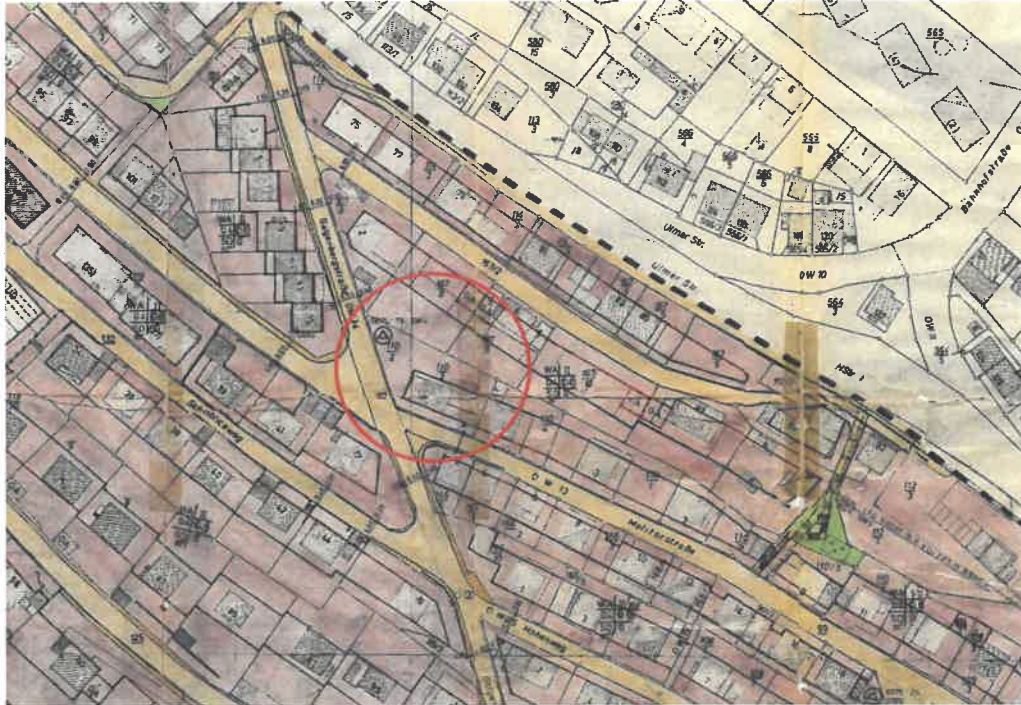




## 5. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 5.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenbergstraße“ aus dem Jahr 1973.



### 5.2 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im Besitz des Grundstückseigentümers Galgenbergstraße 8.

### 5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

### 5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

### 5.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt.

## 6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über die Galgenbergstraße erschlossen werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend der ausgebauten Ortskanalisation im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und das Hof- und Dachflächenwasser wird gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Galgenbergstraße eingeleitet. Eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederwassers ist aufgrund der extremen Hangneigung nicht möglich.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom.

## 7. Begründung der Plankonzeption

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 8 BauNVO entspricht der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenbergstraße“ von 1973.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Wesentlichen den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl und die Zulassung von drei Vollgeschossen ermöglicht die effiziente Ausnutzung des steilen Hanggrundstückes – das 3. Vollgeschoss erstreckt sich von der Molitorstraße aus nicht in die Höhe, sondern entwickelt sich aufgrund der Hangneigung nach Norden bzw. hangabwärts. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl resultiert ebenso aus dem Hang geschuldeten dritten Vollgeschoss.

Zudem wird durch die neu eingeführte Festlegung der Gebäudehöhe sichergestellt, dass sich der Neubau in die Umgebungsbebauung einfügt und die vorhandene Wohnbebauung v. a. im Norden nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bei der Anrechnung der Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO. Bei der originären Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1973 sah die BauNVO 1968 dies auch nicht vor. Aufgrund dessen wurde gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

## 7.2 Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf 9,50 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

## **8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung**

### **8.1 Ausgangssituation**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenhau IV und V sowie Höhwiesen ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst. Für den gewerblichen Geschosswohnungsbau als Möglichkeit der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Flächen gibt es eine hohe Nachfrage vor Ort.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein durch die vorhabensbezogene Bebauungsplanänderung im Plangebiet eine Nachverdichtung an dieser Stelle ermöglichen.

## **9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

## **11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die neue Wohnbebauung entspricht dem Gebietscharakter, die nördlich vorhandene Wohngebäude werden durch den Neubau nicht tangiert.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, den 21.02. / 20.06.2017

Blaustein, den 21.02. / 20.06.2017

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein  
Kayser, Bürgermeister**

# Bebauungsplan „Galgenbergstraße – Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ in Blaustein

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während der Behörden-/Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.03.2017 bis 13.04.2017

Lfd. Nr.	TÖB / Privatperson	Stellungnahme vom	Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Privatpersonen	
			Anregung / Hinweis	Beschlussvorschlag / Hinweise
1	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	10.04.2017	<p>Stellungnahme</p> <p>Anregungen</p> <p>1.1 <b>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Bauen</b></p> <p>1.1.1 In Bezug auf die Begründung unter Punkt 1.2, Ziele und Zwecke der Planung, wird hinterfragt, warum sich mit der Begründung der zeitgemäßen Nachverdichtung die Änderung nur auf ein einzelnes Grundstück (zwei Flurstücke, die für die Bebauung vereinigt werden müssen) bezieht. Bei dem sehr eng gefassten Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 wäre es, bei dem zu erwartenden Generationswechsel in diesem Gebiet, sinnvoll nach 44 Jahren Gültigkeit die Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge der Änderung weitreichender zu überdenken.</p>	<p>Die Änderungen wurde auf Antrag des Bauherren geprüft und objektbezogen durchgeführt. Von den Nachbarn bzw. aus dem Gebiet kamen keine Anregungen zu einer Erweiterung des Gebietes. Sollte der Wunsch für eine weitere Überplanung geäußert werden wird dieser wieder im Einzelfall geprüft.</p>



			<p>1.1.2 Bei der stark geneigten Hanglage wäre es sinnvoll, Regelungen über die erlaubten Aufschüttungen und Abgrabungen zu treffen.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p><b>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</b></p> <p>2.1 Der rechtskräftige B-Plan „Galgenberg“ von 1973, geändert 1988, weist ein allgemeines Wohngebiet aus und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher bestehen keine weiteren Hinweise und/oder Anregungen.</p>	<p>Dem geplanten Bauvorhaben wurde so zugestimmt. Die geplanten Geländeänderungen sind verträglich. Die gesetzlichen Regelungen (Nachbarrecht) sind ausreichend. Weitere Regelungsbedarf ist nicht notwendig.</p>
2.	Regierungspräsidium Tübingen	18.04.2017	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH	04.04.2017	<p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde die „vorhabensbezogene Änderung des Bauungsplanverfahren auf dem Flurstück 110 und 110/2 Galgenberg“ in Blaustein-Klingenstein auf eigene Belange geprüft.</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung.</p> <p>Der bestehende Freileitungsanschluss ist vor Beginn der Abbrucharbeiten zu trennen.</p> <p>Auf der Südseite des Grundstückes befinden sich Niederspannungskabel. Diese Versorgungsleitungen sind während der Baumaßnahme zu schützen.</p> <p>Das Geländeniveau darf nicht verändert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>.....</p>

5.	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.04.2017	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die vorhabensbezogene Änderung haben wir keine Einwände.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	EnBW AG/Netze BW GmbH	30.03.2017	<p>Der Stadtteil Klingenstein befindet sich nicht in unserem Versorgungsgebiet, wir unterhalten bzw. planen hier deshalb keine Anlagen und haben somit keine Einwände.</p> <p>Wir verzichten deshalb auf eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. (SWU wurde am Verfahren beteiligt).
7.	Unitymedia BW GmbH	23.03.2017	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsummer an.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Öffentlichkeit		Aus der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein.	Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: Ulm, 26.04.2017

**INGENIEURBÜRO**

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**

## Satzungsausfertigung

Stadt Blaustein  
(Alb-Donau-Kreis)

# **Satzungen**

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## **„GALGENBERG –**

### **Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - i. d. F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015  
in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015,  
und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016

hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner öffentlichen Sitzung vom 20. Juni 2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## **„GALGENBERG –**

### **Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“**

als **Satzungen** beschlossen.

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 21.02./20.06.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

#### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

## **„GALGENBERG –**

### **Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“**

besteht aus:

- 1) Lageplan des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 21.02./20.06.2017
- 2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 21.02./20.06.2017
- 3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 21.02./20.06.2017
- 4) Begründung vom 21.02./20.06.2017

## Satzungsausfertigung

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG – Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ Ziffer 2.1 bis 2.5 zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Blaustein, 21. Juni 2017.

**Kayser, Bürgermeister**

Hinweise:

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzungsbeschluss sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 26.06.2017 im Bürgermeisteramt Blaustein, Rathaus Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein zu nachstehenden Dienstzeiten Montag bis Freitag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in § 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres gestellt ist, wird verwiesen.

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder der auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt Blaustein geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

## Satzungsausfertigung

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Blaustein, den 21.06.2017

**Kayser, Bürgermeister**