



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 22.11.2016

**Vorlagen Nr.** 88 /2016  öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Nördlich des Ulmer Gässle“, Ortsteil Markbronn  
- Aufstellungsbeschluss über Änderung des Geltungsbereichs

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Nördlich des Ulmer Gässle“, im Ortsteil Markbronn bezüglich Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereichs

  
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

## II. Sachvortrag

Der Aufstellungsbeschluss zu obigem Bebauungsplan wurde bereits am 01.12.2015 durch den Gemeinderat gefasst. Zwischenzeitlich wurde die Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Fachbehörden zur Planung durchgeführt. Mit Datum vom 20.08.2016 wurde durch das Planungsbüro eine Vorentwurfsplanung ausgearbeitet.

Aufgrund der überwiegend geplanten Wohnnutzung in dem geplanten Geltungsbereich wurde das Planungsgebiet als künftiges Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Aussiedlung des Anwesens Dietinger Straße 24 auf das Flst. 152 westlich des Erstetter Wegs wurde durch den Fachdienst Ländlicher Raum, Kreisentwicklung und Fachdienst Bauen des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis festgestellt, dass es sich bei dem geplanten Grundstück Flst. 152 westlich des Erstetter Wegs um ein Grundstück im Außenbereich gemäß § 135 BauGB handelt und bei der geplanten Aussiedlung es sich **nicht** um ein privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben handelt.

Des Weiteren sind noch verschiedene landwirtschaftlich genehmigte Tierhaltungen im westlichen Umgebungsbereich des geplanten Bebauungsplangebietes vorhanden, von denen evtl. Immissionen auf das geplante Wohngebiet ausgehen können.

Zur Absicherung des geplanten Baugebiets wegen eventueller Abwehransprüche von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aussiedlung des Anwesens Dietinger Straße 24 sicherzustellen, ist es notwendig den Geltungsbereich des Planungsgebiets auf das Gebiet westlich der Dietinger Straße unter Einbeziehung des Flst. 152 auszudehnen mit Ausweisung eines Dorfgebiets gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung. Innerhalb des künftigen gesamten Planungsgebiets werden weiterhin landwirtschaftliche Betriebe bzw. Anlagen vorhanden sein.

Die künftigen Bewohner haben im Dorfgebiet eventuelle landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.

Das künftige Plangebiet erstreckt sich somit bis zum Markusweg in nördlicher und westlicher Richtung einschließlich einer Teilfläche von Flst. 152 zur Aussiedlung des Betriebes Dietinger Straße 24 (siehe Lageplan vom 02.11.2016).

Eine Beratung hierzu fand am 09.11.2016 im Ortschaftsrat Arnegg statt.

## **Beschlussantrag:**

Zustimmung zur Erweiterung des Geltungsbereichs mit anschließender erneuter Durchführung der Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

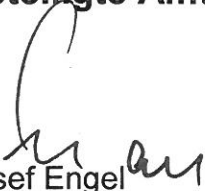
## **Externe Fachleute:**

Planungsbüro Zint, Neu-Ulm



Franz Schmutz  
Bauamt  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung

## **Beteiligte Ämter:**



Josef Engel  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## **Anlagen:**

Lageplan Geltungsbereich vom 02.11.2016 mit Textteil  
(Vorentwurfsplanung)



MD-2	II
-	siehe Textteil
○ H	ED
OK max. = 12,50 m	

MD-1	II
0,4	siehe Textteil
○ ED	
OK max. = 8,50 m	

MD-1	II
0,4	siehe Textteil
○ ED	
OK max. = 8,50 m	

MD-3	II
-	siehe Textteil
○ 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: 02.11.2016



# 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 geändert 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 geändert 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:

- landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen,
- sonstige Wohngebäude

##### 1.1.1.2. Abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die aufgeführten Anlagen nicht zulässig:

- Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- 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,
- 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. **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.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.3.  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 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2,5 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.  Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Feuerwehr

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

- 1.9.1. 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.


**1.10. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.10.1.  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

- 1.10.1.1. Die Ausgleichsfläche 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 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind auf einem Drittel der Ausgleichsfläche freiwachsende standortheimische Sträucher in Gebüschgruppen mit Einzelflächen von ca. 30-70 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Gehölzauswahl gemäß Artenliste 2. Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3 m<sup>2</sup>. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

- 1.11.1. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

- 1.11.2.  Bäume mit standörtlicher Bindung. 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.

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       | - Stieleiche   |
| 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 | - Eingrifflicher 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. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.12.2. Nutzungsschablone

WA	II
0,4	siehe Textteil
	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 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° zulässig.

Für Wohngebäude sind Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand 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.

### 2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

### 2.6. EINFRIEDUNGEN

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

## 3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  mögliche Bebauung

3.3.  Vorschlag Grundstücksgrenzen



3.4



Vorschlag Baumstandort.

3.5.

#### 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 nächstgelagerten 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.

3.6.

#### 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.

3.7.

#### 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 des Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) wird verwiesen.

3.8.

#### VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet ist zu dulden.

3.9.

#### 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.