

**Beratungsgegenstand**

Baubeschluss zur Erschließung des NBG "Südlich Oberberghofstraße" in Ehrenstein

**Beschlussantrag**

Die Verwaltung wird mit der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beauftragt



Thomas Kayser  
Bürgermeister

**I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage**

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	21.12.2021	ö	Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan „Südl. Oberberghofstraße“ in der Fassung vom 21.12.2021 einschließlich Textteil und Begründung als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südl. Oberberghofstraße“ in der Fassung vom 21.12.2021 als Satzung beschlossen.	Zustimmung

Die Sitzungschronologie zum Bebauungsplanverfahren „Südlich Oberberghofstraße“ ist in der Vorlage Nr. 99/2021 (öffentlich) vollständig dargestellt. Auf die vollständige Darstellung der Sitzungschronologie zum Bebauungsplanverfahren wird aus Platzgründen verzichtet.

**II. Sachvortrag**

Nachdem am 21.12.2021 durch den Gemeinderat der Stadt Blaustein die Abwägung und die Satzung bzgl. des NBG „Südlich Oberberghofstraße“ zugestimmt wurde, folgt nun als nächster Schritt die Ausschreibung für die Erschließungsarbeiten. Geplant sind 15 Kanalanschlüsse, der Umbau der bestehenden Straße, Verlegung der Leerrohre für Breitband und die Erstellung einer Stützwand.

Die geschätzten Erschließungskosten belaufen sich auf ca. 280.000 €. Diese werden in den Verkaufspreis der Grundstücke einkalkuliert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Erschließungsarbeiten auszuschreiben.

### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
I-5360-011, Breitband	35.000			-
I-5380-015, Kanalhausanschluss	85.000			
I-5540-002, Stützmauer	160.000			

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	-	-	-	-

#### Anmerkungen zur Finanzierung:


Die Kosten für die Wiederherstellung des Straßenbaus sind im Haushalt hinterlegt, diese müssen aber noch anteilig mit den beteiligten Unternehmen SWB (Wasserleitung) und SWU (Gas, Strom) geklärt werden.

### IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt  
Der Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt (siehe Sitzungsvorlage 11/2021 vom 09.03.2021)

#### Externe Fachleute:

##### Verfasser



Jerome Borchering  
Tiefbautechniker  
Bauamt

##### Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen  
Kom. Amtsleiterin  
Bauamt



Waldemar Schulz  
Kom. Amtsleiter  
Finanzverwaltung

### Anlagen

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes



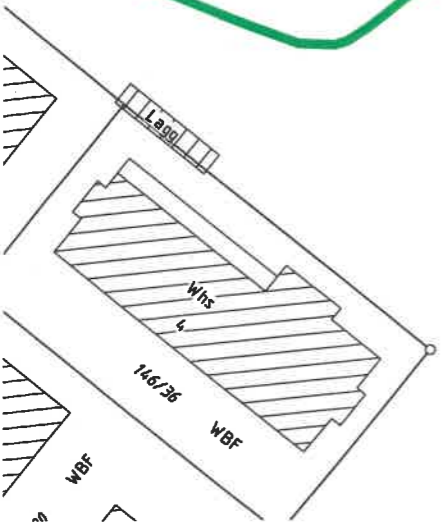
WA1	S+II
0,4	1,2
	GH 7,00 m
FD begründ	

(LB)  
 Nr.175254252455  
 "Aufgelassener Steinbruch  
 in Ehrenstein"

WA2	S+II
0,4	1,2
0	GH 7,00 m
FD begründ	

















Ausgleichsmaßnahme A  
 (Biotop 230 m<sup>2</sup>)  
 Ausgleichsmaßnahme B  
 (4 Eidechsenhabitate je ca. 10 m<sup>2</sup>)









WA3	S+II
0,4	1,2
0	GH 7,00 m
FD begründ	

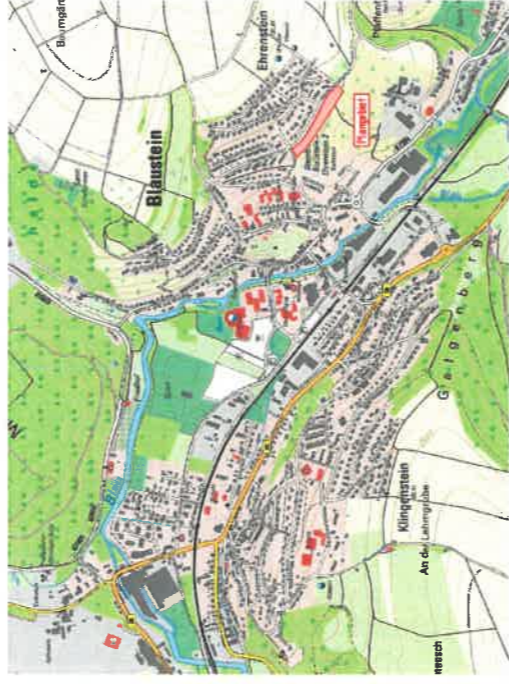


# Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 GH=7,00m max. Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 12 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - 2.4 S-⊕ Sockelgeschoss und zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
3. Bauweise
  - 3.1 0 nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
  - 3.2  nur Doppelhäuser zulässig
4. Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.1  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - 4.2  Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
5. Verkehrsflächen
  - 5.1  Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.2  Gehweg
6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
  - 6.1  unterirdisch hier: Wasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
7. Grünflächen
  - 7.1  private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 8.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
  - 8.2  Anlage von Eidechsenhabitaten
  - 8.3  Anpflanzen von Einzelbäumen (pfg) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
  - 8.4 pfg Pflanzgebot
9. Sonstige Planzeichen
  - 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 9.2  Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungsplan
  - 9.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
  - 9.4  Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
  - 9.5  geplante Grundstücksgrenze
- 9.6 

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	max. Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe
		Bauweise	
Dachform			
- 9.7 EFH-R Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (§ 9 Abs.3 BauGB)
10. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO
  - 10.1 FD Flachdach
  - 10.2  Natursteinmauer
11. Für die Hinweise
  - 11.1  Höhenlinien
  - 11.2 Alle Höhenangaben im DHHM12-System (NN-Höhen)
  - 11.3 Liegenschaftskataster Stand 05.06.2019
  - 11.4  best. Bäume
  - 11.5  Vorschlag für mögl. Gebäude Standort
  - 11.6  Grundstücksnummerierung
  - 11.7  Geschützter Landschaftsbestandteil
  - 11.8  Geschützter Landschaftsbestandteil Offenland-/Waldbiotopkartierung mit Biotop Nummer Nr.17526252455
  - 11.9  Biotop entfällt



**Blaustein**  
 Stadt: Blaustein  
 Gemarkung: Ehrenstein  
 Alb-Donau-Kreis

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet**

**"Südlich Oberberghofstraße"**

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 09.03./21.09./21.12.2021 Ausgefertigt:

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH  
 Hörvelsinger Weg 44  
 89081 Ulm  
 Bürgermeister