



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II)**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1057)

**1. PLANRECHTLICHE 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. WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden  
 - Schank- und Speisewirtschaften

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**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. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 1.2.3. **z.B. OK max. 9,70 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

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

1.3.1. offene Bauweise  
 1.3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 1.3.3. Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

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

1.4.1. Baugrenze  
 1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.  
 1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehäuten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

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

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Dabei bilden Doppelhaushälften und ein Reihenhausbau jeweils ein Wohngebäude.

**1.6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1.6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 1.6.2. öffentlicher Gehweg

**1.7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

1.7.1. Fläche für Versorgungsanlagen  
 1.7.1.1. Elektrizität  
 1.7.1.2. Die Trafostation ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Entwässerungsmulde hochwasserangepasst herzustellen.

**1.8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

1.8.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung:**  
 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Spaltbett, wassergebundene Decke etc.) zu versehen.

**1.8.2. Begrünung von Dächern:**  
 Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

**1.8.3. Erhalt von Bäumen**

1.8.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

**1.9. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

1.9.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.9.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und 4 sowie Sträucher der Artenliste 5 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotfläche und 2 Bäume zu gleichen Teilen der Artenliste 1 und 2 je Grundstück). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.9.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbau oder ein Obstbaum gemäß Artenliste 1, 2 und 4 zu pflanzen.

1.9.3. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.9.4. Anzupflanzende Bäume

1.9.4.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 3 zu pflanzen.

1.9.4.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

**1.10. ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Großbäume  
 Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Fagus sylvatica - Hainbuche  
 Ulmus glabra - Bergulme  
 Salix alba - Silberweide  
 Populus tremula - Zitterpappel, Espe  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m  
 Pflanzgröße: Hochstamm, StU 14-16 cm.  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzzerle  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Malus sylvestris - Holzapfel  
 Prunus avium - Zitterpappel, Espe  
 Prunus padus - Vogelkirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Pyrus pyrastrer - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum  
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.  
 Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde  
 Tilia x europaea 'Pallda' - Kaiserlinde

Artenliste 4 - Obstbäume  
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm, regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher  
 Pflanzgröße: Höhe 100-150 cm, 2xv.  
 Cornus sanguinea - Gemeiner Hartrieegel  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 Rosa canina - Hundrose  
 Salix caprea - Saalweide  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**1.11. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

1.11.1. Fläche zur Regelung des Wasserabflusses - Entwässerungsmulde (2,5m breit im Norden und 1,5m breit im Osten mit artenreicher Gras- oder Kräutermischung begrünt)

1.11.1.1. Die Baugrundstücke inkl. der geplanten Gebäude sind vor wild abfließendem Niederschlagswasser aus den nördlich und südlich angrenzenden Außeneinzugsgebieten zu schützen. Hierzu ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes, innerhalb der privaten Grundstücksflächen eine durchgängige Entwässerungsmulde herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.1.2. Die Entwässerungsmulde ist mit einer artenreichen Gras- oder Kräutermischung zu begrünen, dauerhaft zu mähen und von Bewuchs und Gegenständen freizuhalten und der Wasserbehörde jederzeit zugänglich sein. Eine Einfriedung der Entwässerungsmulde ist lediglich auf der Grundstücksinneseite der Mulde zulässig.

1.11.2. **Schutz vor Starkregeneignissen**  
 Bei Starkregeneignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig

**1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:  
 V1: **Baufeldfreimachung:**  
 Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile der Grundstücks später freizuräumen.

**1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.13.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Zahl der Vollgeschosse, max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen) (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**1.14. NUTZUNGSSCHABLONE**

WA	II	Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)	Füllschema der Nutzungsschablone
0,4	-	Grundflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
ED	SD, WD	Bauweise	Dachform	
OK max=9,70m				

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO BADEN-WÜRTTEMBERG**

**2.1. FASSADENGESTALTUNG**

2.1.1. Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

**2.2. DACHGESTALTUNG**

2.2.1. SD Satteldach  
 2.2.2. WD Walmdach  
 2.2.3. FD Flachdach

2.2.4. Bei Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

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

2.2.6. Dachaufbauten in Form von Schiepgauben und Satteldachgauben 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.

**2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN**

2.3.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

**2.4. FREILÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.4.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4.3. Kies-, Schotter- und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.4.4. 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. EINFRIEDUNGEN**

2.5.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Einfriedungen sind lediglich zwischen Pflanzgebotfläche und Entwässerungsmulde zulässig.

**2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

2.6.1. Ordnungswidrig nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig baurechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 212 "HERRLINGEN-DANNENÄCKER"**  
 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.212 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

**4. HINWEISE**

4.1. bestehende Bebauung  
 4.2. Bebauungsvorschlag  
 4.3. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern  
 4.4. Maßangaben in Metern  
 4.5. Vorschlag Grundstücksgrenzen  
 4.6. Sichtfelder gemäß RAS 06

4.6.1. Die Sichtfelder sind von dauerhaften Sichtbehinderungen zwischen 0,8 und 2,5 Metern frei zu halten.

**4.7. NIEDERSCHLAGSWASSER**  
 Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in den Regenwasserkanal im Straßenbereich abzuleiten. Das gesammelte Wasser wird in den östlich des Plangebietes verlaufenden Wassergraben eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.  
 Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.  
 Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schutzwasserkanalisation 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 Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.  
 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.

**4.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**  
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG (Denkmalbehörden) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische 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 (Retreat 84.2) mit einer Verklärung der Frist einverstanden ist. Auf die Anbindung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

**4.9. 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 Verrottung oder Vergeudung zu schützen.  
 Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Metern von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

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

**4.11. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**  
 Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

Maßstab 1 : 500  
 Stand: 26.10.2021

Planfertiger:  
 Büro für Stadtplanung,  
 Zint & Häußler GmbH

**VERFAHRENSVERMERKE**

1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich Sperberweg, westlich Burgweg" (Im Grund II) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2020 hat in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.2020 hat in der Zeit vom 05.06.2020 bis 10.07.2020 stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt

6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzungsbeschluss.

Stadt Blaustein, den ..... (Siegel)  
 Bürgermeister .....

8 Ausgefertigt  
 Stadt Blaustein, den ..... (Siegel)  
 Bürgermeister .....

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den ..... (Siegel)  
 Bürgermeister .....



# Stadt Blaustein Bebauungsplan "Nördlich Sperberweg, östlich Burgweg" (Im Grund II)