



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

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 03.07.2018

Vorlagen Nr. 40 /2018

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplanentwurf „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“,
Gemarkung Klingenstein

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße" mit dem erweiterten Geltungsbereich
2. Zustimmung zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfs "Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße" mit dem erweiterten Geltungsbereich
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße" mit Stand vom 03.07.2018.

**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	11.10.2016	Zustimmung zur Aufstellung des B-Plans → einstimmige Zustimmung
Gemeinderat	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss → einstimmige Zustimmung
EKA	21.03.2017	Vorstellung städtebaulicher Entwurf → einstimmige Zustimmung
ATU	07.11.2017	Vorberatung Doppelhäuser → einstimmige Zustimmung
EKA	21.11.2017	Bebauung an der Ulmer Straße → 6 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen
EKA	05.06.2018	Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf → 6 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen

II. Sachvortrag

Im Rahmen der Beratung über eine weitere Bebauung nördlich entlang des Leubewegs wurde angeregt, gleichfalls eine mögliche Bebauung im unteren Bereich an der Ulmer Straße/B 28 zu untersuchen und die Grundstücke in einen Bebauungsplan einzubinden.

Auf dem Areal östlich des Gebäudes Ulmer Straße 59 wurde bereits im Jahr 2016 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Wohnungen und Büros vorgelegt. Daraufhin fanden weitere Planungsgespräche mit dem Architekten und den Bauinteressenten statt, um ein optimales Einfügen eines solchen Gebäudes in den Hangbereich zu erreichen.

Nach weiterer Abstimmung mit dem Bauamt Blaustein konnte eine 4-geschossige Bebauung in Flachdachbauweise mit Parkierung im EG, gewerbliche Nutzung im EG und im 1. OG und weiterer Wohnnutzung im 2. bis 4. OG mit Staffelgeschoß aufgezeigt werden.

Für das weitere Areal östlich entlang der Ulmer Straße gibt es zwischenzeitlich mehrere konkrete Anfragen von verschiedenen Bauträgern zur Errichtung von Wohnungen in 4 bis 5-geschossiger Bauweise mit Parkierung im Erdgeschoss.

In Abstimmung mit dem Bauamt Blaustein wurden hierzu bereits mehrere städtebauliche Entwürfe von Bauträgern dem Bauamt vorgelegt (siehe Anlage). Es besteht die Möglichkeit sozialen Wohnungsbau zu integrieren.

Für die Errichtung von Doppelhäusern entlang des Leubewegs (Beschluss ATU vom 07.11.2017) wurde das Vorhaben in Abstimmung mit dem Bauamt Blaustein optimiert und ausgearbeitet. Das Baugesuch wurde im Februar 2018 förmlich eingereicht. Vom EK-Ausschuss wurde am 05.06.2018 das Einvernehmen erteilt.

Nachdem ein Teilbereich entlang des Leubewegs noch als sog. Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen ist und insgesamt Planungssicherheit für die

Wohnbebauung entlang des Leubewegs und an der Ulmer Straße geschaffen werden soll, wird vorgeschlagen das gesamte Areal unter Ausweisung eines qualifizierten Bebauungsplans zu überplanen.

Der Bereich entlang des Leubewegs wurde vorhabenbezogen entsprechend dem vorliegenden Baugesuch ausgewiesen (Baufeld 2) (Baugrenzen, 2 Vollgeschosse mit Sockelgeschoss, Gebäudehöhe 9,50 m, WA-Gebiet).

Im Baufeld 1 westlich bei den Hochhäusern soll eine Bebauung max. 4-geschossig mit Sockelgeschoss ermöglicht werden. Es soll als Urbanes Gebiet (MU) i. S. d. § 6a BauNVO ausgewiesen werden.

Entlang der B 28 Ulmer Straße sollen 2 Baufelder mit unterschiedlichen Gebäudehöhen (12,00 bis 14,50 m) ebenfalls unter Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) und einer Baulinie entlang der B 28 entstehen.

Von einem Erhalt des dazwischenliegenden restlichen Baumbestandes ist bei einer weiteren Bebauung nach forstwirtschaftlicher Ansicht abzuraten, da ein späterer Unterhalt aufwendig ist und der Baumbestand bereits überaltert ist. Es handelt sich nicht um Wald i. S. v. § 2 Waldgesetz BW. Eine Neuaufforstung wird empfohlen. Siehe hierzu auch Punkt 7.5 der Begründung zum Bebauungsplan betreffend der Neuanpflanzung von Bäumen und Gehölzen.

Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits am 22.11.2016 im Gemeinderat gefasst, jedoch ohne den Bereich entlang der Ulmer Straße. Im jetzigen Entwurfsplan wurde nunmehr der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

Der Planentwurf mit Datum vom 03.07.2018 einschließlich Begründung, Textteil und den örtlichen Bauvorschriften sind als Anlage beigefügt.

III. Beschlussantrag

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens beantragt die Verwaltung folgendes zu beschließen:

1. Das Plangebiet wird um die Baufelder 3 und 4 entlang der Ulmer Straße erweitert (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zustimmung zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich Leubeweg/ Ulmer Straße" mit dem erweiterten Geltungsbereich.
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße" mit Stand vom 03.07.2018.

Externe Fachleute: Herr Schmuck, IB Wassermüller

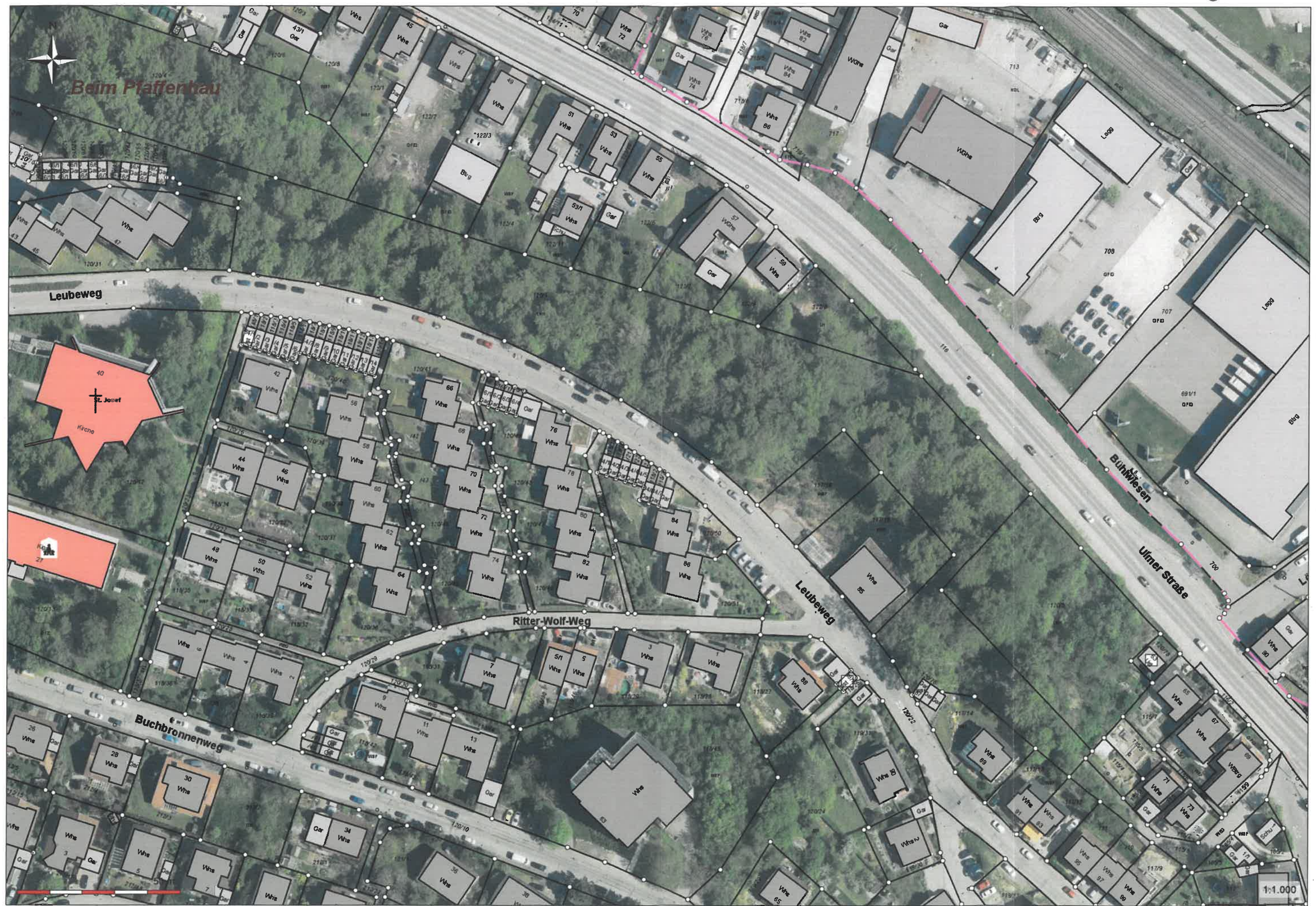
Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen

Lageplan Bebauungsplan
Bebauungsplanentwurf (Stand 03.07.2018)
Textteil
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Ansicht Bauvorhaben Leubeweg
Ansicht Bauvorhaben Ulmer Straße





Zeichenerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Urbanes Gebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 $GH=9,5/12,0/13,0/14,5m$ max. Gebäudehöhe § 9 Abs. 2 BauNVO
 - 2.2 $1,4/0,6$ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 2.3 $S=1/2/IV$ Sockelgeschoss + Zahl der Vollgeschosse § 28 BauNVO
 - Bauweise**
 - 3.1 e offene Bauweise § 22 BauNVO
 - 3.2 a abwechslnde Bauweise
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Baulinie § 23 BauNVO
 - 4.2 Baugrenze § 23 BauNVO
 - 4.3 Umgrenzung für Flächen von Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen**
 - 5.1 Gehweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Grünflächen**
 - 6.1 öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 6.2 private Grünfläche
 - 6.3 Verkehrsgrün
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - 7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Straßenzuzüge und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - 7.3 Anpflanzen von Einzelbäumen und -sträuchern
 - Sonstige Planzeichen**
 - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - 8.2 Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
 - 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 1 Abs. 6 BauNVO
 - 8.4 geplante Grundstücksgrenze
 - 8.5 Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor erheblichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesamtschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 8.6 plB Pflanzbindung
 - 8.7 plG Pflanzgebot
 - 8.8

	Zahl der zu pflanzenden Bäume
	Zahl der zu pflanzenden Sträucher
	Zahl der zu pflanzenden sonstigen Pflanzen
	Zahl der zu pflanzenden sonstigen Pflanzen
	Zahl der zu pflanzenden sonstigen Pflanzen
 - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**
 - 9.1 FD Flachdach
 - 9.2 **Für die Hinweise**
 - 10.1 Höhenlinien
 - 10.2 HN Alle Höhenangaben in DIN 471-System (NN-Höhe)
 - 10.3 LS Liegenschaftskataster Stand 20.06.2017



Stadt: Blaustein
 Stadtteil: Klingenstein
 Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gezeichnet: 03.07.2018

Acquafertigt:

Ingenieurbüro Wasserhölzer Ullrich GmbH
 Hörerbinger Weg 44
 80661 Ulm

Bürgermeister

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„ NÖRDLICH LEUBEWEGULMER STRASSE“

Entwurf: 03.07.2018 / Stand: 03.07.2018

1

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt 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.

2.1.2 Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO

2.1.2.1 Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2.2 Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

2.1.2.3 Das Geschoss über dem Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) muss auf der straßenabgewandten Seite komplett erfüllt werden. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Öffnungen.

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 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben notwendige Stellplätze, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine

wasserdurchlässig befestigt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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

2.2.2.1 S = Sockelgeschoss

Das Geschoss darf nicht mehr als 1,75 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.

III/IV = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Anlage 3

- 2.2.2.2. 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/Rohfußboden bis zur Oberkante Dachabschluss (Attika).
- 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 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.
- 2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 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 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2.5.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.
- 2.5.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Bundesstraße B 28 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

2.6 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Schnittpunkt des angrenzenden Straßenniveaus mit dem Grundriss des Hauptbaukörpers liegen.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

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

2.7.2

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

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

2.8.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Straßenraumbepflanzung

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind gemäß nachstehender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann um bis zu 6 m verschoben werden. Je Baumstandort sind mindestens 15 m² (kleinste Breite 3,00 m) verdichtungsfreie Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei geringerem Flächenangebot ist der durchwurzelbare Bodenraum durch bautechnische Maßnahmen entsprechen der FLL Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2, Standortverbesserung“ bereit zu stellen.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Pyrus calleryana 'Charitcleer'</i>	Stadtbirne
<i>Sorbus terminalis</i>	Eisbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 14 - 16 cm.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
Das Geschoss über dem Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) muss auf der straßenabgewandten Seite komplett erfüllt werden. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Öffnungen.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 16-21a BauNVO)
Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben notwendige Stellplätze, welche mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder Rasengittersteine wasserdurchlässig befestigt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die Grundflächen von notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, unberücksichtigt. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
§ = Sockelgeschoss
Das Geschoss darf nicht mehr als 1,75 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen.
III/IV = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

- 2.2.2.2 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/Rohfußboden bis zur Oberkante Dachabschluss (Attika).
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 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.
2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
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 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.5 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
2.5.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.
2.5.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Bundesstraße B 28 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

- 2.6 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)**
 2.6.1 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Schnittpunkt des angrenzenden Straßenniveaus mit dem Grundriss des Hauptbaukörpers liegen.

- 2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke
 Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
 Straßenausstattung
 2.7.2 Masten für die Straßenbeleuchtung und Schallschranke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab der Randsteinhinterkante zu dulden.

- 2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 2.8.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) – Straßenraumbepflanzung

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind gemäß nachstehender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann um bis zu 6 m verschoben werden. Je Baumstandort sind mindestens 15 m² (kleinste Breite 3,00 m) verdichtungsfreie Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei geringerem Flächenangebot ist der durchwurzelbare Bodenraum durch bautechnische Maßnahmen entsprechen der FLL Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2, Standortverbesserung“ bereit zu stellen.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere
<i>Pyrus calleryana 'Charitaeiser'</i>	Stadtbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 14 - 16 cm.

- 2.8.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – standorttypisches Feldgehölz**
 Auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein Feldgehölz gemäß nachstehender Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten		Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	Wildäpfel	<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

Pflanzqualität: Strauch 5 Tr., 2 v., o. B., Höhe 100-150 cm, Pflanzraaster 1 x 2 m versetzt mit unregelmäßigen Rändern. Die Pflanzflächen sind in den ersten 3 Jahren von Grasaufwuchs freizuhalten.

- 2.8.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

2.9 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.9.1 Pflanzbindung (pfb)
 2.9.1.1 Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 2.9.1.2 Auf der Grünfläche zwischen Baufeld 1 und 2 darf bei Bedarf eine Tiefgaragenzufahrt für die angrenzenden Baufelder angelegt werden.
 2.9.1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

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.

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

3.2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3.3 Artenschutz

Wird noch ergänzt.

4 Verfahrensvermerke

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMERSTRASSE“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom 2018 bis 2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 2018 bis 2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH-LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeföhrt.

Blaustein, den

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .2018 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein.

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 03.07.2018

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



STADT: BLAUSTEIN

GEMARKUNG: KLINGENSTEIN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

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.

2.1.3 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Auf Flachdächern installierte Anlagen dürfen nur mit einem max. Neigungswinkel zur horizontalen Dachfläche von 30° aufgestellt werden und die Attika um max. 0,50 m überragen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat.

2.2 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen zulässig. Hintereinander bzw. übereinander angeordnete Stützwände sind nicht zulässig.

2.2.2 Ausnahmsweise können Abweichungen zu den unter 2.2.1 genannten Festsetzungen zugelassen werden.

2.2.3 In den privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind keine Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

2.2.4 Abgrabungen sind nur bis zu einer Neigung von 45° (Neigung 1:1) zulässig. Aufschüttung sind nur bis zu einer Neigung von 33° (Neigung 1:1,5) zulässig. Werden während der Bauphase stärker geneigte Baugruben erforderlich ist deren Standfestigkeit erdstatisch nachzuweisen.

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMER STRASSE“

Entwurf: 03.07.2018 / Stand: 03.07.2018

1

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m.W.v. 01.01.2018
 Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.
 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

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

Anlage 4

- 2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.
- 2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
 2.4.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Rasen- oder Dränpflaster auszuführen.
- 2.5 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**
 2.5.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.
- 2.6 Stellplätze/Tiefgarage (§ 74 Abs. 2 LBO)**
 2.6.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung innerhalb des Baufeldes 2 mindestens 1,5 geeignete PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.
 2.6.2 Mindestens 75 % der erforderlichen Stellplätze für das Baufeld 1, 3 + 4 müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.
 2.6.3 Die Tiefgarage muss den Anforderungen gem. § 37 Abs. 7 LBO entsprechend ausgeführt werden.
 2.6.4 Gemäß § 74 Abs. 2 LBO sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem eigenen Grundstück herzustellen.
- 2.7 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
 2.7.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
 2.7.2 Pro Grundstück dürfen max. 2 freistehende Werbeanlagen aufgestellt werden.
 2.7.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.
 2.7.4 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 „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ Ziffer 2.1 bis 2.7 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 Verfahrensvermerke

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMERSTRASSE“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ und seine Begründung vom 2018 bis 2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 2018 bis 2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2018 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „NÖRDLICH LEUBEWEG/ULMER STRASSE“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeföhrt.

Blaustein, den

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 2018 überein.

Ausgeföhrt:

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Geföhrt: 03.07 2018

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hövelsinger Weg 44, 89081 Ulm



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

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„NÖRDLICH LEUBEWEG / ULMER STRASSE“

Entwurf: 03.07.2018
Stand: 03.07.2018

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

- 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung
- 1.1.1 Bereich entlang des Leubewegs:

Das evangelische Gemeindehaus am Leubeweg (Gebäude 85) wurde von der Kirchengemeinde veräußert und wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Die private Wohnnutzung des östlichen Grundstücksteils sowie eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung auf dem westlichen Grundstücksteil widersprechen dieser Festsetzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Aufgrund eines Antrags aus dem Ehrenstein-/ Klingenstein-Ausschuss wurde das Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM beauftragt zu untersuchen, in wie weit die angrenzende nördlich des Leubewegs bestehenden Baulücken und die Baulücken entlang der Ulmer Straße (B 28) im Sinne einer Nachverdichtung gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches geeignet sind.

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass entlang des Leubewegs in dem weniger stark geneigten westlichen Bereich eine Bebauung möglich ist. Aufgrund der starken Hanglage ist jedoch für eine Gründung der Gebäude eine 2-geschossige Untergeschossbebauung notwendig. Aus wirtschaftlichen Überlegungen bietet es sich deshalb an, an dieser Stelle die östlich angrenzende Geschossbebauung fortzusetzen. In den Untergeschossen können dann die Tiefgarage und die erforderlichen Nebenräume untergebracht werden.

Die Studie zeigt einen gegliederten 3- bis 4-geschossigen Baukörper in dem westlichen Teil des Leubewegs. Der vorhandene Spielplatz wird dabei mit in Anspruch genommen.

Auch aus städtebaulicher Sicht integriert sich das neue Bauvolumen an dieser Stelle – östlich eines 6-geschossigen Mehrfamilienhauses und nordöstlich der katholischen Kirche - in die vorhandene Bebauung, eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung liegt nicht vor.

Eine weitere Bebauung entlang des Leubewegs gestaltet sich aus topographischen Gründen schwierig, soll aber für die Zukunft als weitere Nachverdichtungsmaßnahme nicht ausgeschlossen bzw. im östlichen Teilbereich ermöglicht werden.

Deshalb soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf dem westlichen und östlichen Teil der bisherigen Grünfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Grünfläche zwischen den beiden Wohnbauflächen bleibt als solche erhalten.

1.1.2 Bereich entlang der Ulmer Straße:

Die Untersuchungen entlang der Ulmer Straße haben ergeben, dass auch hier durchaus eine Bebauung sowohl für Gewerbe als auch für eine Wohnnutzung möglich ist. Städtebaulich kann die bestehende Baulücke geschlossen werden und eine neue Raumkante zur Ulmer Straße geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28 wurde ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp sieht auch keine zwingende Gleichwertigkeit der Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe vor. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.

Zur Umsetzung der Planung wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Ulmer Straße zwischen der vorhandenen, westlich und östlich anschließenden Bebauung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen erfasst. Die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebende Chance, diese Flächen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung zu überplanen, soll zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung genutzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden durch die Ulmer Straße und im Süden durch den Leubeweg begrenzt. Im Westen bilden die östliche Grenze die Flst. 122/9 und 120/31, im Nordwesten die Flst. 120/4, 122/2, 122/3, 122/4, 122/11, 122/6, 122/7 und 122/9.

Die östliche Begrenzung bildet die westliche Grenze der Flst. 115/4, 115/5, 115/7 und 120/78.

Folgende Flurstücke werden überplant: 117/15, 117/16, 120/5, 122/8 und Teile von Flst. 116 und 120/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,44 ha.

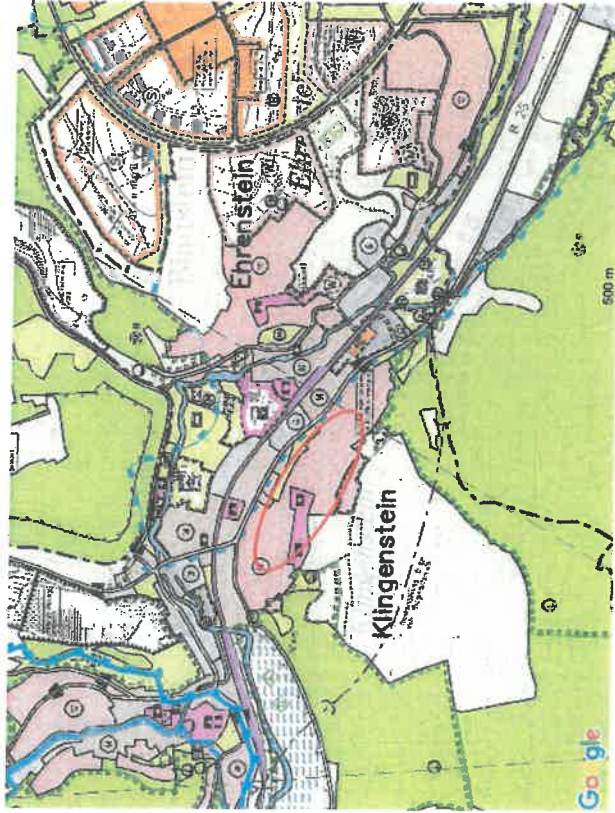
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang bzw. Nordosthang und fällt von Süden bzw. Südwesten (NN 522,50 bzw. 520,50 m) nach Norden bzw. Nordosten (NN 513,00 bzw. 497,50 m) ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich zum Teil aus dem genehmigten Flächennutzungsplan. Der Großteil ist als innerörtliche Grünfläche ausgewiesen. Gemäß § 13a Baugesetzbuch ist kein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan erforderlich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im sogenannten Radierverfahren wird notwendig.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im westlichen Teil des Plangebietes entlang des Leubewegs befinden sich ein kleiner Spielplatz und ein öffentlicher Fußweg. Im östlichen Teil des Plangebietes liegt das ehemalige Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde mit einigen Stellplätzen.

Das restliche Plangebiet ist als innerstädtische Grünfläche mit einem waldähnlichen ca. 50-70 Jahre alten Baumbestand bewachsen. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Waldfläche gemäß § 2 Waldgesetz BW.

In der Schneise zwischen den Flurstücken 117/15 und 120/5 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitung als Zuleitung zum Hochbehälter Klingenstein des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb.

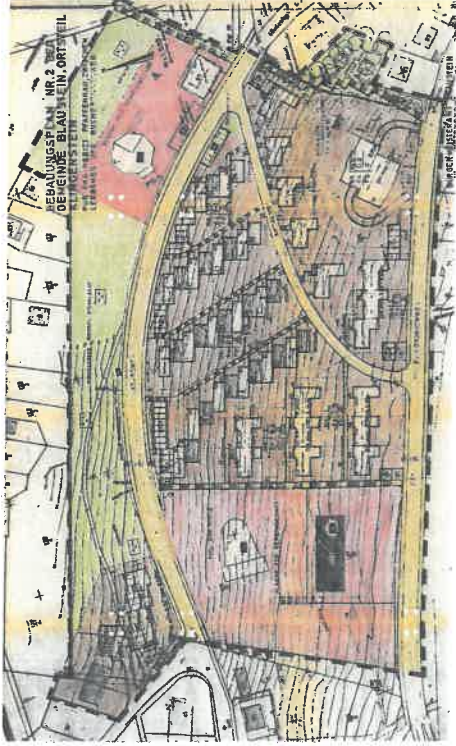
Luftbild des Plangebietes:



5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht

Fast das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leube-/Buchbronnenweg“ von 1971. Das am nordöstlichen Plangebietsrand liegenden Flurstück 120/5 befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Ausschnitt Bebauungsplan Leubeweg/Buchbronnenweg:



5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind zum größten Teil im Besitz der Stadt Blaustein. Die Flurstücke 117/15 und 117/16 befinden sich in Privateigentum.

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. Der Bewuchs auf der bestehenden Baulücke ist nach Aussage der Forstbehörde nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes BW einzustufen.

6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über den Leubeweg bzw. die Ulmer Straße 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 im Leubeweg bzw. der Ulmer Straße eingeleitet. Kellergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden: Eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der extremen Hangneigung nicht möglich.

Die Versorgung des gesamten Plangebiets 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 planungsrechtlichen Festsetzungen der Wohnbauflächen sind den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst. Das Abweichen von der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge ermöglicht eine bedarfsgerechte Gebäudegröße für den Geschloßwohnungsbau.

Für das östliche Teilgebiet entlang des Leubewegs wird keine abweichende Bauweise zugelassen, um der vorhandenen Bebauungsdichte auf der südlichen Straßenseite zu entsprechen.

Mit der Möglichkeit für die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Sinne von § 6 a BauNVO seit der Novellierung der BauNVO im Mai 2017 können die städtebaulichen Belange und Konflikte an dieser Stelle vollständig erfasst werden. Dies sind im Einzelnen:

- die vorhandenen Lärmmissionen durch die B 28.
- keine gleichgewichtete Nutzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.
- Möglichkeit in einem „Mischgebiet“ eine horizontale Gliederung der Nutzungen vorzuschreiben.
- deutlich höhere Baudichte möglich.

7.2 Maximale Höhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde wie folgt festgesetzt:

Entlang des Leubeweges im Baufeld 1 können Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoß oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe entstehen. Auf dem Baufeld 2 sind zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss erlaubt.

Damit soll städtebaulich eine Höhenstaffelung von der bestehenden Bebauung

Leubeweg 45 - 47 mit bis zu 6 Vollgeschossen zu der bestehenden Bebauung Leubeweg 85 mit einem Vollgeschoss erfolgen. Zudem entsprechen die 2 Vollgeschosse im Baufeld 2 ungefähr der benachbarten Bebauung südlich des Leubeweges.

An der Ulmer Straße sind straßenseitig oberhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ein Sockelgeschoss und 4 Vollgeschosse – ohne Dachgeschoss zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite sind ein Sockelgeschoss und 3 Vollgeschosse – ohne Dachgeschoss zulässig, wobei das erste Vollgeschoss über dem Sockelgeschoss auf der Südseite komplett erfüllt werden muss. Dadurch soll einer unverträglichen Abtragung mit möglichen Problemen bei der Standfestigkeit des Hanges entgegengewirkt werden.

Die Gebäudehöhen und Baufenster wurden für eine maximale Bebauung im Sinne eines Urbanen Gebietes festgesetzt. Unabhängig davon sind die jeweiligen landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen einzuhalten, sodass die einzelnen Baufenster ggf. entwurfsabhängig nicht maximal bebaut werden können.

7.3 Stellplätze

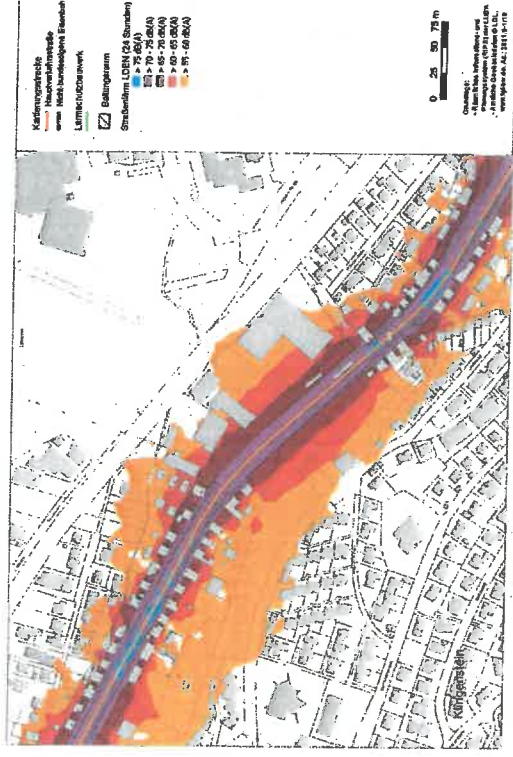
Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Aufgrund des heute schon bestehenden hohen Parkdrucks entlang des Leubeweges kann hier kein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot bereit gestellt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung in den Baufeldern 1+2, wird als notwendig angesehen. In den Bereichen in den Tiefgaragenstellplätze vorgeschrieben wurden, gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß der LBO.

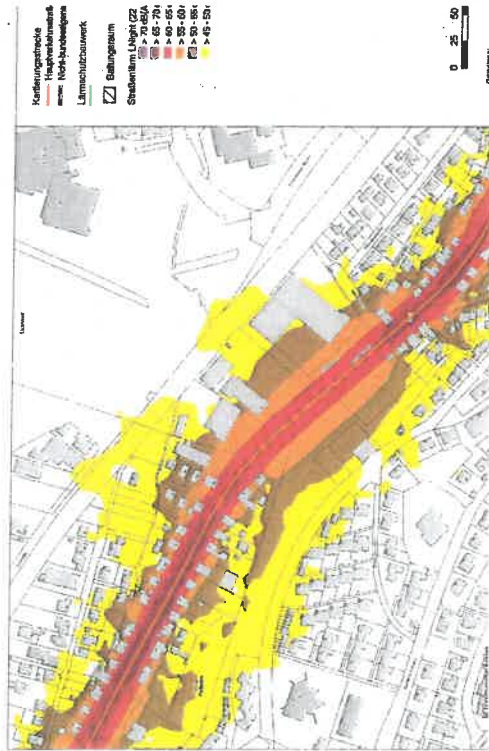
7.4 Lärmschutzvorkehrungen

Das Plangebiet wird von der B 28 tangiert. Die Bundesstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 13.000 Kfz/24 h belastet. Die tangierte Wohnbebauung befindet sich im Emissionsbereich der Bundesstraße. Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation wurde nicht durchgeführt. Es wurden die Daten aus der Umgebungslärmkartierung 2012 der Landesanstalt für Umwelt BW zur Beurteilung herangezogen. Daraus ist ersichtlich dass Überschreitungen vorliegen, insbesondere im Nachtbereich.

Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III nach EIN 4109[2] werden i. d. R. mit üblichen Bauteilen erreicht. Da die Schalldämmung nur bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, ist jedoch der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden zur Sicherstellung angemessener Innenraumpegel vorzusehen. Im Einzelfall kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die schutzbedürftigen Räume bzw. Fensteröffnungen sich auf der abgewandten Seite zur Bundesstraße (Südseite) befinden.

Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2012 24h





7.5 Pflanzbindung/Pflanzgebot

Wie bereits unter Nr. 4 erläutert befindet sich innerhalb des Plangebietes derzeit eine innerstädtische Grünfläche mit einem walddähnlichen ca. 50-70 Jahre alten Baumbestand. Bei der Fläche handelt es sich nicht um eine Waldfläche gemäß § 2 Waldgesetz BW. Durch die geplante Bebauung gehen große Teile des Baumbestandes verloren. Mit den verbleibenden Restflächen wird wie folgt verfahren:

Die Fläche zwischen Baufeld 1 und 2 bleibt in ihrer bisherigen Form erhalten. Sie wird durch eine Pflanzbindung im Bebauungsplan geschützt.

Die Flächen zwischen den Baufeldern 2 und 3 bzw. 4 sind später nur noch ca. 15 m breit. In einer Begehung mit dem örtlichen Revierförster wurde festgestellt, dass der verbleibende Baumbestand nicht erhalten werden kann. Die Gefahr des Windbruchs der verbleibenden Einzelbäume ist zu groß da diese z.T. bereits überaltert sind. Dies würde zu einem hohen Gefahrenpotential und einem hohem Unterhaltsaufwand führen. Aufgrund dessen wurde festgelegt, dass die Bäume im Herbst/Winter 2018/2019 von der Stadt Blaustein gefällt werden. Im Anschluss wird das festgesetzte Pflanzgebot von der Stadt Blaustein durch eine Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen 2.Ordnung umgesetzt. Dadurch soll der Charakter eines Feldgehölzes entstehen.

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 ungebremsst. 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 Bebauungsplanänderung im Plangebiet eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung am Leubweg sowie eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohn-/Gewerbebebauung an der Ulmer Straße 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.

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Das Gutachten wird nachgereicht. Verbotstatbestände liegen nicht vor.

10. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Die südlich vorhandene Wohnbebauung ist weder durch die Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebietes, noch durch die mögliche Nachverdichtungsmaßnahme im westlichen Plangebiet tangiert.

Die vorhandene Bebauung im Bereich der Ulmer Straße wird durch die Nachverdichtungsmaßnahme ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Generell sind keine wesentliche Nachteile für Dritte zu erwarten.

11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	14.979 qm	(100,0 %)
Nettobauland (Urbanes Gebiet)	8.550 qm	(57,1 %)
Private Grünflächen	2.800 qm	(18,7%)
Öffentliche Grünfläche	2.812 qm	(18,7 %)
Verkehrsfläche	816 qm	(5,5 %)

Aufgestellt:

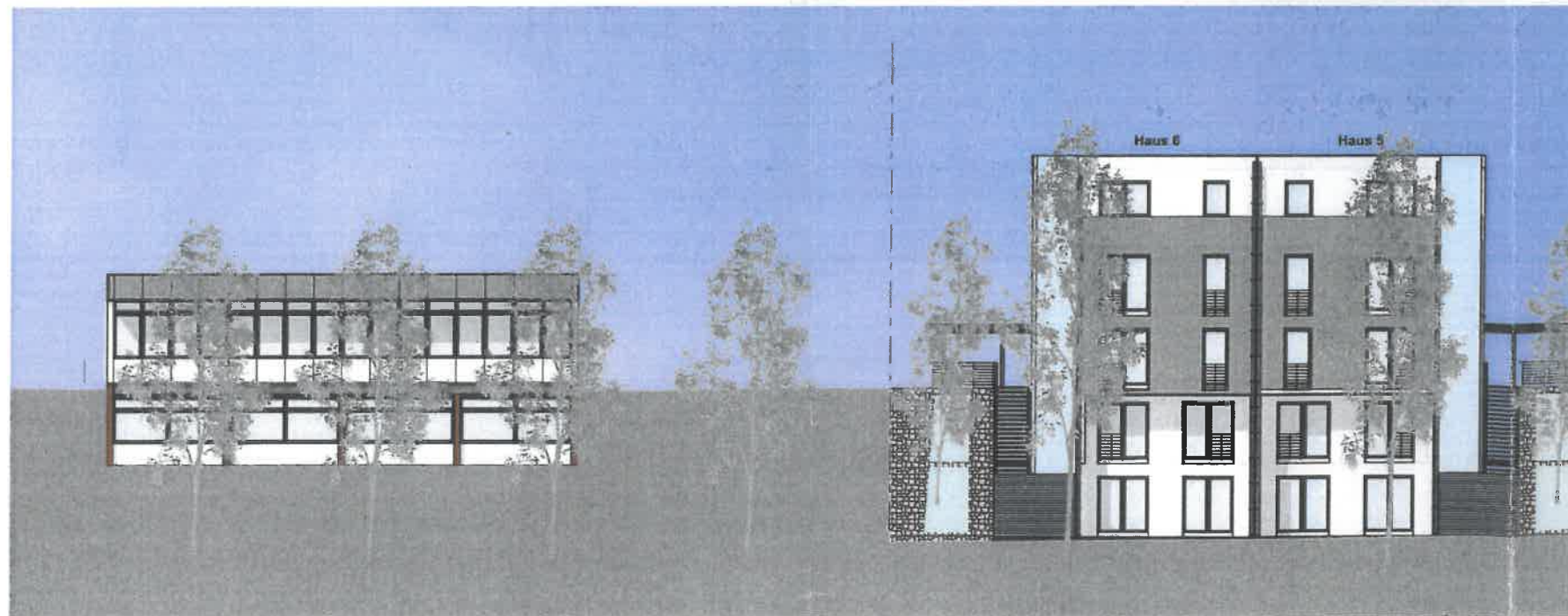
Ulm, den 12.06.2018

Blaustein, den 12.06.2018



WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Bürgermeisteramt Blaustein
Kayser, Bürgermeister



BAUVORHABEN:
Neubau 3 Doppel-
Häuser
89134
Blaustein-Klingenstein
Leubeweg
Flst. Nr. 117/16, 120/1

BAUHERR:
NAMLA GmbH
Ragai Bichay
Zeitblomstr. 31/2
89073 Ulm

PLANVERFASSER:
Architekturbüro Bichay
Am Hohen Rain 152
89079 Ulm
Tel.: 07305 - 93144 0
Fax: 07305 - 93144 1
Tel.: 0731 - 26505464
Fax: 0731 - 26505466
info@bic-plan.de

PLANUNGSSTUFE:
Genehmigungsplanung

**Ansicht Süd
Straßenabwicklung
Teilansicht Nord**

DATUM: 01.12.2017
GEÄNDERT: 12.04.18
MAßSTAB: BLATT-NR.:

23

