



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

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 06.03.2018

Vorlagen Nr. 12 /2018

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Westlich des Mahdweges" OT Weidach

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
2. Beschluss des Bebauungsplans "Westlich des Mahdweges", in der Fassung vom 31.01.2018 einschließlich seiner Begründung und der örtlichen Bauvorschriften ebenfalls in der Fassung vom 31.01.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen.


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Ortschaftsrat Herrlingen	28.05.2017	Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss und B-Plan, Vorentwurf
Gemeinderat	30.05.2017	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	26.09.2017	Auslegungsbeschluss

II. Sachvortrag

II.I Ausgangslage

Im Ortsteil Weidach besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Die Grundstücke des Plangebiets konnten von der Stadt Blaustein für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes erworben werden. Damit kann dem bestehenden und künftigen örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden. Dabei soll die Bebauungsstruktur des östlich angrenzenden Wohngebietes sowie die Hanglage besonders berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat in der Sitzung am 26.09.2017 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 05.09.2017 beschlossen.

II.II Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Westlich des Mahdweges", in der Fassung vom 05.09.2017 fand in der Zeit vom 30.10.2017 bis 30.11.2017 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

II.III Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden 8 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme vorgebracht:

- Industrie und Handelskammer Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ein Schreiben ohne Einwendungen zu der Planänderung vorgebracht:

- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 24.11.2017
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 27.11.2017

<p><u>Netze BW, Schreiben vom 27.11.2017</u></p> <p>Die Netze BW verweist auf die Stellungnahme vom 14.7.2017 aus der frühzeitigen Beteiligung, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. Zusätzliche Bedenken werden nicht vorgebracht.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 Kabel. Die Netze BW geht davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann werden die Kosten nach bestehenden Verträgen abgerechnet.</p> <p>Das Neubaugebiet kann durch Erweiterung aus dem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden. Es wird darum gebeten die Netze BW am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich des Mahdweges sowie einem abzweigenden Hausanschluss auf dem Flurstück Nr. 394/2 und sind damit jederzeit zugänglich. Eine planungsrechtliche Sicherung der Leitungen z.B. über ein Leitungsrecht sind demnach nicht notwendig</p> <p>Die Netze BW wird rechtzeitig über weitere Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 29.11.2017</u></p> <p>Anregungen <u>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz</u> <u>Bauen</u> <u>Örtliche Bauvorschriften, Punkt 2.2.3</u> Es wird angeregt, die Dachform für untergeordnete Nebengebäude flächentechnisch zu beschränken (z.B. Nebengebäude bis 30 m² Bruttogrundfläche)</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften Punkt 2.2.4.</u> Es wird angeregt, die Dachform der Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser zu regeln. Ein Zwerchgiebel ist ein aus der Fassade aufsteigendes Bauteil und läuft in die Dachfläche hinein. Dies stellt keinen eindeutig definierten Dachaufbau da. Ein Dachaufbau ist allseitig von Dachflächen umschlossen (z.B. Satteldächer in gleicher Neigung wie das Haupthaus, Schleppdach, ggf. auch Flachdächer).</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften 2.4.2.</u> Es wird angeregt, die zulässigen Auffüllungen bis 1 m Höhe zu den Nachbargrenzen (ggf. auch zu öffentlichen Verkehrsflächen) zu regeln (z.B. geböscht bis maximalen Winkel, oder per Stützmauer in maximaler Höhe von, etc.).</p> <p><u>Hinweise</u> <u>Landwirtschaft</u> Der Fachdienst Landwirtschaft geht davon aus, dass wie beschrieben aufgrund der Aufstellung nach § 13b BauGB keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und infolgedessen keine planexternen Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen notwendig sind. Andernfalls ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden und auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Der Fachdienst Landwirtschaft ist in diesem Fall erneut anzuhören.</p> <p>In der Abwägung wird festgesetzt, dass die Zufahrtsmöglichkeit zu den Flurstücken Nr. 386 und 387 durch einen Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 388 sichergestellt wird. Dieser ist jedoch in der Planzeichnung nicht erkennbar bzw. gekennzeichnet. Es wird diesbezüglich um eine Konkretisierung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und Nebengebäude auf 30 m² Bruttogrundfläche begrenzt.</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf zulässige Dachform der Zwerchgiebel wird aus dem Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.2018 herausgenommen. Eine Regelung der Dachform ist somit nicht mehr notwendig.</p> <p>Eine Regelung zulässiger Geländeänderungen ist unter Ziffer 2.4.2. bereits geregelt und bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Darüberhin- ausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Nutzung als Streuobstwiese bleibt die Fläche befahrbar und ist entsprechend für Pflegegeräte zugänglich.</p>

<p>Planzeichnung gebeten, um eine abschließende Stellungnahme zur Zufahrtmöglichkeit im Hinblick auf den § 917 BGB abgeben zu können.</p> <p>Weiterhin weist der Fachdienst Landwirtschaft darauf hin, dass Flurstück Nr. 394 sowohl als Acker als auch als Grünland bewirtschaftet wird. Es ist nicht erkennbar, wie die Zufahrt zum Ackerschlag auf Flurstück Nr. 394 erfolgen soll. Auch hier ist eine geeignete Zufahrtmöglichkeit herzustellen. Die Notwendigkeit einer geeigneten Zufahrtmöglichkeit wird über den § 917 BGB begründet.</p> <p>Bezüglich der Führung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch Wohngebiete wird bereits im Vorfeld auf eventuelle Konfliktsituationen hingewiesen, die z.B. aufgrund von Lärm oder Geruch des landwirtschaftlichen Verkehrs entstehen könnten.</p>	<p>Die Bewirtschaftung der Flächen wird nicht unzumutbar beeinträchtigt. Als Zufahrt zum Flurstück Nr. 394 kann die zum Flurweg (Fl.Nr. 389/1) gehörende Fläche am südlichen Rand zwischen Flurstück Nr. 394/4 und Waldrand genutzt werden.</p> <p>Unter Ziffer 3.9 besteht bereits ein Hinweis auf auftretende Belästigungen und deren Duldung im Plangebiet durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen in Form von Gerüchen, Staub, Lärm und Erschütterungen</p>
--	---

III. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Planänderungen notwendig.

- Begrenzung der untergeordneten Nebenanlagen auf max. 30 m² Bruttogrundfläche
- Streichung der ehem. zulässigen Dachform Zwerchgiebel
- Geringfügig veränderte Ausgestaltung des Wendebereichs sowie der Stellplätze
- Geringfügige Veränderung mehrerer vorgeschlagener Grundstückszuschnitte/größen

Die aufgeführten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 31.01.2018 eingearbeitet. Mit den vorgenannten Ergänzungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen werden nicht berührt. Bei den Ergänzungen handelt es sich um Übernahmen aus den nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Bestimmungen. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

IV. Beschlussantrag

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung der zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zu beschließen. Weiterhin wird dem Gemeinderat empfohlen, den Bebauungsplan "Westlich des Mahdweges", in der Fassung vom 31.01.2018 einschließlich der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften ebenfalls in der Fassung vom 31.01.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen zu beschließen.

Neu-Ulm, 31.01.2018

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt

Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung zum Bebauungsplan



K 7383

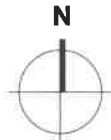
Streuobstwiese

WA	II
0,4	Dachform siehe Texttafel
o	
OK max.= 8,50 m	

WA	II
0,4	Dachform siehe Texttafel
o	
OK max.= 8,50 m	

Stadt Blaustein - OT Weidach
Bebauungsplan
"Westlich des Mahdweges"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm



Stand: 31.01.2018
 Maßstab: o.M.

Waldgrenze

111

108

383

388

387

386

385

394

389/13

389/12

389

389/14

389/15

389/2

Whs 12

394/4

394/3

394/2

389/1

393

Stadt Blaustein, Ortsteil Weidach

Bebauungsplan

"Westlich des Mahdweges"

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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

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

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. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. z.B. OK max.= 8,50 m Höhe der baulichen Anlagen (OK) 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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2.  nur Einzel- und Doppelhäuser 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 bis zu einer Bruttogrundfläche von max. 30 m² zulässig.

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

1.5.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Bei bilden Doppelhaushälften ist jeweils nur ein Wohnung zulässig.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  öffentliche Parkfläche

1.6.3.  öffentlicher Gehweg

1.6.4.  Freihaltezone - Wendebereich

1.6.4.1. Innerhalb der Freihaltezone sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.


1.7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.  Anzupflanzende Bäume

1.7.1.2. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

1.7.1.3. 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.

1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.8.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 (je 15 m ein Baum) sowie Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzdichte, 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotfläche). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

1.8.1.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichnung bzw. in den Pflanzgeboten festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

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

1.9. ARTENLISTEN

1.9.1. Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

1.9.2. Artenliste 2 - Mittelhgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Pyrus pyraister - Wildbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche

1.9.3. Artenliste 3 - Sträucher


- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Saalweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

1.10.1. V1 - Abstand von Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerflächen, Container, etc.) zu den Obstbäumen von mindestens 10m. Damit wird vermieden, dass Brutvögel während der Brutzeit gesort werden und das Nest verlassen bzw. aufgeben.

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.11.1.  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II
0,4	Dachform siehe Textteil
	
OK max.= 8,50m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Bauweise	
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Es sind Sattel- (SD), Waln- (WD) und versetzte Pultdächer (vPD) zulässig.

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

2.2.3. Es ist eine Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Für unter geordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben 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.

2.2.5. Flach- und Pultdächer 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

2.3.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der Stauraum vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.

2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.4.1. 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.

2.4.2. Geländeänderungen 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. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

2.6. EINFRIEDUNGEN

2.6.1. 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.  bestehende, erhaltenswerte Obstbäume
- 3.4.  389/14 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.5.  Vorschlag Grundstücksgrenzen

3.6. 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 nächstgelegenen 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.

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.

3.7. 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.

3.8. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.9. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

3.10. 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.

3.11. STREUOBSTWIESE

Die Streuobstwiese ist im Zuge der Wohnbebauung als extensive Streuobstwiese herzustellen und dem Ökokonto der Stadt Blaustein gutzuschreiben.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 7383 von mindestens 7,50 m zwingend einzuhalten.

3.12. GRUNDWASSERSCHUTZ (WASSERSCHUTZGEBIET LAUTERN)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Lautern des ZVWW Ulmer Alb". Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

3.13. ERDWÄRMEKOLLEKTORANLAGEN

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Ausnahme innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren anzeigepflichtig.

Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.



Stadt Blaustein

Bebauungsplan "Westlich des Mahdwegs"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 31.01.2018

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird bereits vom Nachbarschaftsverband Ulm durchgeführt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Weidach besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, für die derzeit keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Die Grundstücke des Plangebiets können von der Stadt Blaustein für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes erworben werden. Damit kann dem bestehenden und künftigen örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt werden. Dabei soll die Bebauungsstruktur des östlich angrenzenden Wohngebietes sowie die Hanglage besonders berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken geschaffen werden. Als Vorstufe zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Entwurf für die mögliche bauliche Entwicklung erarbeitet, der eine Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans darstellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Weidach und weist derzeit ein Grundstück mit einer Einfamilienhausbebauung entlang des Mahdwegs auf. Südlich dieses Gebäudes bestehen zwei (2) weitere Wohngebäude. Die rechtliche Sicherung der bestehenden Wohngebäude wurde 2004 im Rahmen einer Einbeziehungsatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich geregelt. Der weitere Bereich des Plangebietes ist landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich weist eine Hanglage von Norden Richtung Süden auf mit einem Höhenunterschied von ca. 15 m. Der Mahdweg ist bis zur bestehenden Wohnbebauung (Fl.st. Nr. 389/13 und 394/2) ausgebaut und verschwenkt anschließend in westlicher Richtung als landwirtschaftlicher Feldweg.

Westlich des Plangebietes besteht in einem Abstand von ca. 50 m Entfernung das Naturschutzgebiet "Kleines Lautertal", zugleich FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter" sowie das Vogelschutzgebiet (SPA) "Täler der mittleren Flächenalb".

Nördlich des Plangebietes führt die Kreisstraße K 7383 am Plangebiet mit den entsprechenden Verkehrsemissionen vorbei.

Das Plangebiet weist keinen Bewuchs mit Bäumen oder Sträuchern auf. Eine entsprechende Erfassung und Bewertung von schützenswerten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz wird im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens erarbeitet.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 394/2, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.st. Nr. 389/1 (Mahdweg), 394, 386, 387 und 388 der Gemarkung Weidach mit einer Größe von ca. 1,3 ha, wobei das bereits bebaute Grundstück Fl.st. Nr. 394/2 eine Größe von ca. 800 m² und die bestehende Straßenverkehrsfläche des Mahdwegs von ca. 300 m² aufweist.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches einschließlich der Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Blaustein für die vorgesehene Bebauung erworben.

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 04.05.2016 erstellt, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt. Die bestehende Bebauung entlang des Mahdwegs wird dabei übernommen.

Die Entwicklung des Plangebietes soll mit einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen, die sich in die Struktur der umliegenden Bebauung von Weidach einfügt.

Die neue Bebauung soll durch die bestehende Hanglage mit einer vorrangigen Südausrichtung der Gebäude entwickelt werden. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass neben der bestehenden Bebauung zusätzlich ca. 17 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 540 m² und 730 m² geschaffen werden können.

Die Dachgestaltung wird für das Plangebiet einheitlich geregelt und erlaubt bei Wohngebäuden 2 Geschosse mit Sattel-, Walmdächern bzw. versetzten Pultdächern und einer Dachneigung von 15° bis 45°. Die Gebäudehöhe wird auf eine max. Höhe von 8,5 m festgelegt.

Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung des Mahdwegs sowie einer Stichstraße mit Wendebereich für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug im Bereich der bestehenden Gebäude. Die Breite der Verkehrsflächen des Mahdwegs wird mit 6,0 m (nur Fahrbahn) entsprechend der bestehenden Straßenbreite vorgesehen. Der vorhandene Gehweg auf der Ostseite der Straße wird bis zum Verschwenk in Richtung Westen fortgeführt. Die Straße in diesem weiterführenden Bereich wird ohne separaten Gehweg vorgesehen. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine mittige Parkierungsfläche für öffentliche Stellplätze und einer beidseitigen Umfahrung als Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge eingeplant.

Die Zufahrtsmöglichkeit zu den Ackerlandflächen im Süden des Flurstücks Nr. 394 wird über die Verlängerung des Flurwegs am südlichen Rand zwischen Flurstück Nr. 394/4 und dem bestehenden Waldrand sichergestellt.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan im Außenbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan "mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Dabei wurden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet einheitlich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Die Art der baulichen Nutzung gegenüber den Vorgaben der BauNVO wird dahingehend eingeschränkt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Weiterhin wird bestimmt, dass die in

§ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen sind. Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes in dieser Lage nicht vereinbar, bzw. sie sind bereits in ausreichendem Umfang im Ortsteil vorhanden. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der Einschränkungen gewahrt.

Das Entwicklungsziel des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nachfrageorientierte und dem Ortsteil angemessene Gebäudeformen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Die getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig der Deckung des örtlichen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Weidach. Die Planung ermöglicht zugleich eine Weiterentwicklung und Ortsabrundung der bestehenden Wohnbebauung.

Darüber hinaus soll die bestehende Streuobstwiese, nördlich des Geltungsbereiches, als Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes zur Bermaringer Straße (K 7383) ergänzt und weiterentwickelt werden und dem Ökoko-Konto der Stadt Blaustein gutgeschrieben werden.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird einheitlich mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der in der städtebaulichen Konzeption vorgeschlagenen Bebauung sowie der angrenzenden Gebäudestrukturen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung gemäß § 17 BauNVO auf den Wert von 0,4 festgelegt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit einem Sattel-, Walm- oder versetzten Pultdach auszubilden ist. Die umgebende Bebauung des Plangebietes weist ausschließlich Sattel- und Walmdächer auf.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird auf 8,5 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wird dabei als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die gemittelte Geländehöhe, gemessen in der Mitte der zulässigen baulichen Anlage.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Entwicklung des Plangebietes mit baulichen Anlagen ermöglicht, die sich in die Eigenart der umgebenden Bebauungsstruktur einfügt und genügend Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen bietet.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Bauweise wird als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass pro Wohngebäude nur je zwei (2) Wohnungen zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts sowie der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt. Die Lage der Baugrenzen wird, entsprechend der Mindestdiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg, auf 2,5 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Gebäude auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 394/2 am Mahdweg wird als Bestand in die Planung übernommen.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Heusteige bzw. den Flurweg, die über den Lauterweg eine Anbindung an die Bermaringer Straße (Kreisstraße K 7383) ermöglichen. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Mahdwegs, der ca. 30 m nach dem ausgebauten Bestand nach Westen verschwenkt wird und in den bestehenden Feldweg mündet. Am Ende der neuen Erschließungsstraße wird eine mittige Parkierungsfläche für öffentliche Stellplätze und einer beidseitigen Umfahrung als Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge geplant. Um eine Nutzung des Feldwegs für Kfz zur Bermaringer Straße (K 7383) zu unterbinden, wird eine Sperrvorrichtung für PKW vorgesehen.

Zusätzlich wird eine Stichstraße mit Wendebereich für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug im Bereich der bestehenden Gebäude vorgesehen. Die Breite der Fahrbahn wird in diesem Bereich mit 5,0 m ohne separaten Gehweg vorgesehen.

Die Breite der Fahrbahn in Verlängerung des bestehenden Mahdwegs wird mit 6,0 m entsprechend der vorhandenen Straßenbreite vorgesehen. Der vorhandene Gehweg auf der Ostseite der Straße wird fortgeführt bis zum Verschwenk der Straße in Richtung Westen. Die Straße in diesem weiterführenden Bereich wird ohne separaten Gehweg vorgesehen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Randeingrünung der Plangebietsfläche durch eine freiwachsende Strauchhecke mit integrierten Baumpflanzungen
- Pflanzgebot, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum auf den Grundstücken zu pflanzen ist
- Festsetzung einer Artenliste mit standortgerechten Bäumen und Sträucher

6.6 Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13b als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 BauGB abgesehen werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist für einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

6.7 Artenschutzprüfung

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, ein Artenschutzgutachten mit Stand vom 15.09.2017 erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde bezüglich der Verbotstatgestände nach § 44 BNaschG festgestellt, dass zur Vermeidung der Zugriffsverbote nachfolgende Vermeidungsmaßnahme notwendig ist:

V1: Abstand von Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerflächen, Container etc.) zu den Obstbäumen von mindestens 10 m. Damit wird vermieden, dass Brutvögel während der Brutzeit gestört werden und das Nest verlassen bzw. aufgeben.

Darüber hinaus wird empfohlen, das Baufeld im Winterhalbjahr freizuräumen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

6.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann durch eine Erweiterung der bestehenden Netze für Trinkwasser, Elektrizität der SWU angeschlossen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bestehende Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

6.9 Niederschlagswasser

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers sind 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 zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die Versickerung bzw. Retention gilt es zu beachten, die belasteten Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen und mit unbelastetem Bodenmaterial auszutauschen.

Um weitere Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung zu vermeiden, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.

6.10 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der im Zuge der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Ein fachgerechter Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens sind zu gewährleisten. Die Lagerung des Oberbodens ist in Haufwerken von 2 Metern anzurichten. Bei einer Lagerung von mehr als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

6.11 Bodendenkmäler

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder entdeckt werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die §§ 20 und 27 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) wird verwiesen.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Baukörper, die Dachgestaltung, die PKW Stellplätze und deren Zufahrten, die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke und die Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

7.0 Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	12.940 m ² (100,0%)
davon: Allgemeines Wohngebiet	11.121 m ² (85,9 %)
davon private Randeingrünung 1.203 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,819 m ² (14,1 %)
davon Gehwegflächen 144 m ²	

7.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.