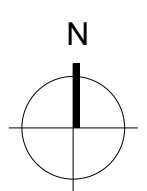


WA	0,4	FD
	o	

Stadt Blaustein Bebauungsplan "Mähringer Straße"

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



Stand: 07.12.2021
Maßstab: 1:500

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mähringer Straße"

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 08.08.2020 (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 04.05.2017 (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. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke

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

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Erschließungswege sowie Nebenanlagen ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 BauNVO).

1.2.2. **z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK = 13,50 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 (Mähringer Straße), gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.2.3.2. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne (Aufzug, Aufgang) auf einer Dachfläche von max. 10% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die Gebäudeoberkante um max. 1,50 m überschreiten und muss einen Mindestabstand von 2,0 m zur Attikaaußenseite einhalten.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze


1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten sowie Spielgeräte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind ohne Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.4.3. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, auf der westlichen Fassadenseite ist auf einer Länge von 1,7 x 5,0m zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Verkehrsfläche

1.5.2.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze

1.5.2.1. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.


1.5.3.  Verkehrsgrün

1.5.4. Die Flächen sind mit einer Wiesengräser- und Kräutermischung anzulegen oder mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.1.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.6.2.  Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze

1.6.2.1. Innerhalb der Flächen für Fahrradstellplätze ist eine durchgängige Überdachung der Fahrradstellplätze bis zu einer Höhe von max. 2,5 m als Grenzbebauung zulässig.

1.7. GEH-, FAHR, UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.  Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

1.8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Fläche für Versorgungsanlagen

1.8.1.1.  Wasserversorgung

1.9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.9.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.9.3.  Erhalt von Bäumen

1.9.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechen der Artenlisten zu ersetzen.

1.10. 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)

1.10.1.  Anzupflanzende Bäume

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

1.10.1.2. 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.

1.10.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume dürfen angerechnet werden.

1.11. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

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

Artenliste 2 - Mittelgroße 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

Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Saalweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Schutz der Hecke im Norden:

Schutz der Hecke im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) durch einen Bauzaun während der Bauphase. Damit wird verhindert, dass die Hecke während der Bauphase beschädigt wird und ggf. dort vorkommende Tierarten beeinträchtigt werden.

V2: 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 des Grundstücks später freizuräumen.


1.13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

- 1.13.1. Infolge der Lärmimmissionen durch die nordwestlich und südwestlich am Plangebiet vorbeiführenden Kreisstraßen muss jeder Raum der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig ist, ein Fenster an der Verkehrslärm abgewandten Südostseite aufweisen. Andernfalls müssen Lüftungsfenster durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, Loggien etc. geschützt werden. Falls eine entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltung und Fensteranordnung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der Räume sicherstellen.

Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schall-schutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen. In Bezug auf die Gebäude-Nordwestseite ist der Lärmpegelbereich IV und in Bezug auf die Nordost- und Südwestseite der Lärmpegelbereich III maßgebend.

1.14. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

- 1.14.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse

1.15. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	-
0,4	-
o	FD

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

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. FASSADENGESTALTUNG

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

2.3. DACHGESTALTUNG

- 2.3.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig.
2.3.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig.
2.3.3. Die Funktionfähigkeit der Dachbegrünung darf durch die Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

2.4. PKW STELLPLÄTZE

- 2.4.1. Innerhalb der privaten Grundstückfläche ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.5.1. 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.
2.5.2. 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.

- 2.5.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.5.4. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.
- 2.5.5. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
- 2.6.2. Innerhalb der Kindergarten-, Kinderkrippengrundstücke darf die Höhe der Einfriedungen überschritten werden.

2.7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

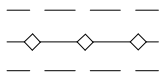
- 2.7.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "BLAUSTEIN"




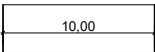

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Blaustein" mit der Schutzgebiets-Nr. 4.25.105. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 30.11.1990 ist zu beachten. Mit Schreiben vom 29.04.2019 sowie 17.04.2020 hat die Stadt Blaustein den Antrag auf Teilauflösung des Landschaftsschutzgebietes gestellt. Der Antrag wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft und ist am Tag der Verkündung, am 02. April 2021 in Kraft getreten.

3.2. WASSERLEITUNGEN/ KANÄLE



unterirdische Wasserleitungen sowie Kanäle des Zweckverbands Wasserversorgung Ulmer Alb mit 2,5 m Schutzstreifen beidseits der Leitungs-/Kanaltrasse

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  geplante Bebauung
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern
- 4.5.  Spielanlagen - Kinderspielplatz

4.6. 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 bei 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.

4.7. 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 die 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.

4.8. 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.

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

4.9. ALTLASTEN

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.