

Vorlage Bauamt

116 /2022

öffentlich nicht-öffentlich

Handlungsfeld Stadtentwicklung (einschl. Natur)

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Westlich Wiesenstraße, nördlich Kirchstraße“ im Ortsteil Bermaringen

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Westlich Wiesenstraße, nördlich Kirchstraße“ im Ortsteil Bermaringen beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan „Westlich Wiesenstraße, nördlich Kirchstraße“ im Ortsteil Bermaringen wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.2022 wird gebilligt.
3. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



Alexander Rist
Erster Beigeordneter

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Bermaringen	26.10.2022	-	Einstimmige Zustimmung des Ortsschaftsrats mit der Anforderung, dass vor der Auslegung das Modell in Bermaringen vorgestellt und erklärt wird.	Einstimmige Zustimmung

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Blaustein stellt mit ihren Teilorten einen attraktiven Wohnstandort dar. Aus diesem Grund besteht auch im Ortsteil Bermaringen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Die Stadt Blaustein ist daher bestrebt, dem bestehenden und künftigen Wohnbaulandbedarf nachzukommen und am westlichen Ortsrand entlang der Wiesenstraße eine ergänzende Wohnbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien-, und Kettenhäusern zu entwickeln.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht, die Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Südwestlich des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen" aus dem Jahr 2004.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 331 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 311 (Wiesenstraße) der Gemarkung Bermaringen und weist eine Gesamtgröße von 13.000 m² auf. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das für das Plangebiet in Aufstellung befindliche Änderungsverfahren (Teiländerung 27.2) des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Wohnbaufläche durch den Nachbarschaftsverband Ulm wird nicht weiterverfolgt.

Die im Zuge der Teiländerung im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen am südöstlichen und nördlichen Siedlungsrand von Bermaringen bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

2. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des angrenzenden Bereichs "Östlich Wiesenstraße" wurde im Vorfeld des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sieht eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs vor.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bereich der geplanten Doppelhäuser/ Hausgruppen am westlichen Rand des Plangebietes (WA3) eine Bebauung mit ebenfalls zwei Vollgeschossen (II G) festgesetzt, wobei das Untergeschoß aufgrund der Topographie zur angrenzenden freien Feldflur als Gartengeschoß auszugestaltet ist. Im WA 3 ist neben einem Satteldach auch ein Flachdach zulässig. Durch ein Staffelgeschoss mit Flachdach (siehe Schnitt 2-2), welches kein Vollgeschoss ist, kann oberhalb der zwei Vollgeschosse der Wohnraum optimal genutzt werden. Zulässig ist im WA 3 nur eine Dachform.

Bei den südlich gelegenen Hausgruppe (WA 4) ist aufgrund der ansteigenden Geländehöhe kein Gartengeschoß möglich.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im Südosten (WA 2) ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (II+D) zulässig, wobei das 3. Vollgeschöß im Dachraum zum Liegen kommen muss.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Wiesenstraße", die im Süden in die Kreisstraße "Kirchstraße" mündet und eine durchschnittliche Breite von ca. 7,50m aufweist.

Die interne Erschließung der nordwestlichen Grundstücke wird über eine 5,50m breite Ringerschließung sichergestellt und im Südwesten als Sackgasse ausgebildet.

Die Vorhabenträgerin wird bis zum 8.11.2022 ein Modell des Geländes und der geplanten Bebauung erstellen, dass in der Gemeinderatssitzung vorgestellt wird. Das Modell ist erforderlich, da das Gelände im Bereich des westlichen Geltungsbereichs in Richtung Westen stark abfällt und von Norden kommend

zuerst leicht abfallend ist, um nach einer horizontalen Phase am westlichen Rand wieder in Richtung Süden anzusteigen. Die Höhenlage der einzelnen Häuser ist nur im Modell komplett zu erfassen.



Abb. Städtebauliches Konzept „Wiesenstraße“

Berücksichtigung PV-Anlagen:

Bei einer nach Süden ausgerichteten Dachneigung mit 30 - 40 Grad kann die PV-Anlage die höchsten Erträge (100%) erzielen.

Im Bebauungsplan ist die Firstrichtung nicht festgelegt, kann jedoch im WA 1 und WA 3 nach Süden ausgerichtet werden. Dies wird im Bebauungsplan spätestens vor der Auslegung noch angepasst. Als zulässige Dachneigung werden 30 - 45 Grad festgesetzt.

Im WA 3 ist auch die Möglichkeit eines begrünten Flachdachs gegeben, auf dem dann die PV-Anlage optimal nach Süden ausgerichtet werden kann.

Im WA 2 ist ein Baukörper optimal nach Süden ausgerichtet. Das Dach des südlichen Baukörpers im WA 2 hat eine Ost-Westausrichtung und wird bei 30 Grad Dachneigung einen Ertrag von ca. 85% erzielen, d.h. die PV Anlage müsste, um den gleichen Ertrag wie bei einer Ausrichtung nach Süden zu erzielen, etwas größer dimensioniert werden. Der Baukörper orientiert sich an der anschließenden Bebauung entlang der Kirchstraße mit der typischen Gebäudeausrichtung mit Giebel zur Straße.

Prozentanteil vom maximal möglichen Ertrag in Abhängigkeit der Ausrichtung und der Dachneigung

		Ausrichtung (Abweichung in Grad von Süden)																		
		Süd		SüdOst SüdWest						Ost West		NordOst NordWest						Nord		
		0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180
Dachneigung	0°	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
	10°	93%	93%	93%	92%	92%	91%	90%	89%	88%	86%	85%	84%	83%	81%	81%	80%	79%	79%	79%
	20°	97%	97%	97%	96%	95%	93%	91%	89%	87%	85%	82%	80%	77%	75%	73%	71%	70%	70%	70%
	30°	100%	99%	99%	97%	96%	94%	91%	88%	85%	82%	79%	75%	72%	69%	66%	64%	62%	61%	61%
	40°	100%	99%	99%	97%	95%	93%	90%	86%	83%	79%	75%	71%	67%	63%	59%	56%	54%	52%	52%
	50°	98%	97%	96%	95%	93%	90%	87%	83%	79%	75%	70%	66%	61%	56%	52%	48%	45%	44%	43%
	60°	94%	93%	92%	91%	88%	85%	82%	78%	74%	70%	65%	60%	55%	50%	46%	41%	38%	36%	35%
	70°	88%	87%	86%	85%	82%	79%	76%	72%	68%	70%	58%	54%	49%	44%	39%	35%	32%	29%	28%
	80°	80%	79%	78%	77%	75%	72%	68%	65%	61%	56%	51%	47%	42%	37%	33%	29%	26%	24%	23%
	90°	69%	69%	69%	67%	65%	63%	60%	56%	53%	48%	44%	40%	35%	31%	27%	24%	21%	19%	18%

3. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Hinweis: Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

4. Zustimmung Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Bermaringen hat am 26.10.2022 über den Aufstellungsbeschluss nach § 13 b beraten. Die Zustimmung des Ortschaftsrats Bermaringen war einstimmig allerdings mit der Anforderung, dass vor der Auslegung das Modell den interessierten Bürgern in Bermaringen vorgestellt und erklärt wird, wobei auch spezielle fachliche Fragen durch den Fachplaner beantwortet werden sollen. Eine entsprechende Info-Veranstaltung wird vor der Auslegung in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat durchgeführt.

5. Artenschutzgutachten

Das Artenschutzgutachten ist derzeit noch in Bearbeitung und wird im Laufe des Verfahrens fertiggestellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Auflagen werden zum Satzungsbeschluss eingearbeitet.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mit- tel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

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

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm von der Vorhabenträgerin beauftragt. Die Kosten für den Umweltbericht und den Fachbeitrag Artenschutz werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Das IB Wassermüller wurde von der Vorhabenträgerin mit der Vermessung und Erschließungsplanung Leistungsphase 1-4 beauftragt, die Kosten werden von den Vorhabenträgern übernommen. Die Stadt Blaustein beauftragt das IB Wassermüller mit der Erschließungsplanung Leistungsphase 5-8, die Kosten werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin übernommen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

Verfasser

gez.
 Marlene Dietl-Berchtold
 Amtsleiterin
 Bauamt

Beteiligte Ämter

gez.
 Waldemar Schulz
 Amtsleiter
 Finanzverwaltung

Anlagen

Bebauungsplan „Westlich Wiesenstraße, nördlich Kirchstraße“, Stand 08.11.2022
 Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

1. Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
2. Planzeichnung auf DIN A4 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
3. Schnitte 1-4 und 5 – 7 zum Bebauungsplan.
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Nachhaltigkeitscheck vom 08.11.2022



WA1	II
0,4	-
o ED	SD/WD

WA3	II(G)
0,4	-
a H	SD/FD

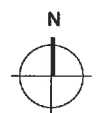
WA4	II
0,4	-
a H	SD/FD

WA2	II+D
0,4	-
o E	SD/WD

Stadt Blaustein
B-Plan "Westlich Wiesenstraße,
nördlich Kirchstraße"

Entwurf

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



Stand: 08.11.2022
 Maßstab: 1:1000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Westlich Wiesenstraße, nördlich Kirchstraße", Ortsteil Bermaringen

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)
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.  Allgemeines Wohngebiet 1-4 (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

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

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 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** zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **II** Zahl der Vollgeschosse

1.2.3. **z.B. II+D** Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoß als Höchstmaß

1.2.4. **II (G)** Zahl der Vollgeschosse inkl. Gartengeschoß als Höchstmaß

1.2.4.1. Im WA 3 ist das Gartengeschoß (Untergeschoss/ UG) zwingend als VollgeschöÙ auszubilden.

1.2.5. **z.B. OK = 651,00m** absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern über NN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **a** abweichende Bauweise

1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

1.3.3.  Hausgruppen zulässig

1.3.3.1. Die Hausgruppen im WA3 und WA4 sind bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachform einheitlich auszugestalten.

1.3.4.  Einzelhäuser zulässig

1.3.5.  Doppelhäuser zulässig

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.3. Im WA2 sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.4.4. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

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

1.5.1. Mit Ausnahme der Flächen des allgemeinen Wohngebiets 2 (WA2) dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Dabei bilden Doppelhaushälften und ein Reihenhausbauwerk jeweils ein Wohngebäude.

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  Freihaltezone - Wendebereich

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

1.7. 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)

1.7.1.  Anzupflanzende Bäume

1.7.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen standortgerechte Bäume der Artenliste 3 zu pflanzen.

1.7.1.2. 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.

1.7.2.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten


1.7.2.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und Sträucher der Artenliste 5 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 1 Baum je angefangene 40m² Pflanzgebotsfläche der Artenliste 1). Das Planzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

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

1.8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

- 1.8.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Hauptgebäude, der untergeordneten Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

- 1.8.3.  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 1.8.3.1. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt.

- Ausgleichsfläche 1: südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 331 der Gemarkung Bermaringen (ca. 604 m²)

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist zeitnah in eine ökologisch wertvolle, artenreiche, extensive Streuobstwiese umzuwandeln und mit heimischen regionalen Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Baum je 100 m² Ausgleichsfläche).

Die Streuobstwiese ist einer 1-2 schürigen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts oder einer extensiven Beweidung zu unterziehen. Bei extensiver Beweidung ist zum Schutz des Stamms ein Verbißschutz anzubringen. Auf eine flächige Mahd ist zu verzichten und stattdessen lediglich eine Mahd von Teilbereichen zulässig.

Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten (Pflege- und Erhaltungsschnitt) und bei Abgang durch einen heimischen regionalen Obstbaumhochstamm zu ersetzen.

Auf einen Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel innerhalb der Ausgleichsflächen ist gänzlich zu verzichten.

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume

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

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

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

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
 Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mitteltgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
 Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen' - Spitzahorn in Sorten
 Alnus x spaethii - Purpurerle
 Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
 Corylus colurna - Baumhasel
 Gleditsia triacanthos - Domenlose Gleditschie
 'Shademaster', 'Skyline'
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
 Robinia pseudoacacia - Robinie
 'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
 Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
 Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Artenliste 4 - Obstbäume
 Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

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

1.10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.10.1. Zum Schutz und zur Vermeidung von erhöhtem Niederschlagswasservolumen im öffentlichen Raum sind die dem Straßenraum zugewandten Erschließungsflächen durch eine Entwässerungsanlage zu entwässern. Das Niederschlagswasser innerhalb privater Flächen ist in einer bewirtschafteten mind. 6 m³ fassenden Zisterne zu sammeln und zurückzuhalten.

1.10.2. Schutz vor Starkregenereignissen

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


1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

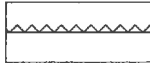
1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

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.

1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN


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

1.12.2.  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.12.2.1. Anbauverbotszone Kreisstraße 7406:
 Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

1.12.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	II
0,4	-
	SD/WD

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

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. SD Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45°
- 2.1.2. WD Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 45°
- 2.1.3. FD extensiv begrüntes Flachdach
- 2.1.4. Im allgemeinen Wohngebiet 3 und 4 (WA3,4) ist nur eine Dachform zulässig. Sie ergibt sich aus der Errichtung der ersten Hausgruppe.
- 2.1.5. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig. Im WA3, 4 ist die Dachform der Garagen und Carports der Dachform der Hausgruppe anzupassen.
- 2.1.6. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.1.7. Dachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN

- 2.2.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. 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.
- 2.3.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasen-/Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.3.4. Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zulässig.

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WW Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

4. HINWEISE

4.1.  bestehende Bebauung

4.2.  Bebauungsvorschlag

4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4.  Maßangaben in Metern

4.5.  Vorschlag Grundstücksgrenzen

4.6. 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.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden- Württemberg und das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.7. 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.

4.10. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

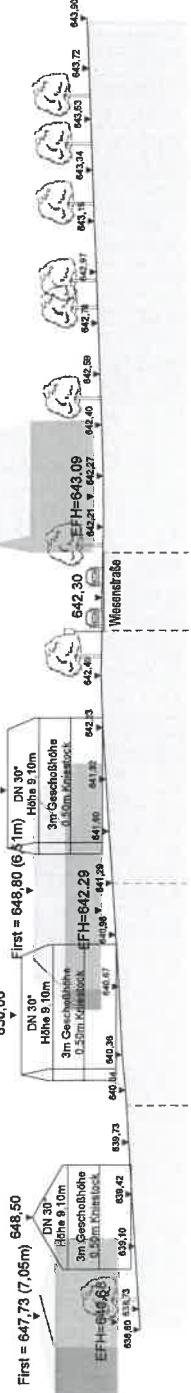
4.11. ANLAGEN ZUR ERZEUGUNG, VERTEILUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME

Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte müssen so errichtet werden, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) insbesondere zur Nachtzeit eingehalten werden. Dies ist durch Auswahl von Aggregaten mit entsprechend niedrigem Schalleistungspegel zu realisieren. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

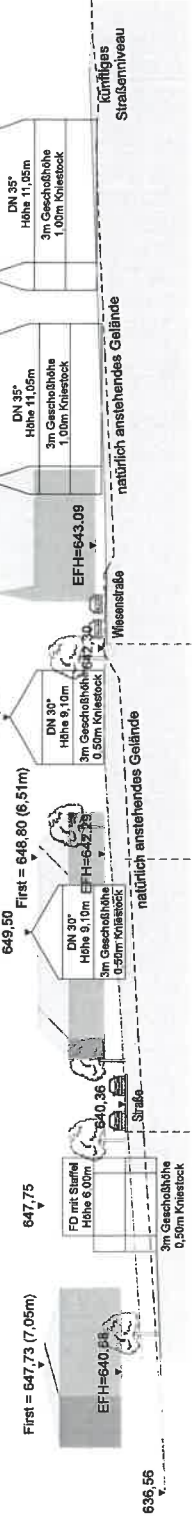
4.12. AUSSENBELEUCHTUNG

Für die gesamte Aussenbeleuchtung des Plangebietes sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht und geringen Blauanteilen, insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C zu verwenden. Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

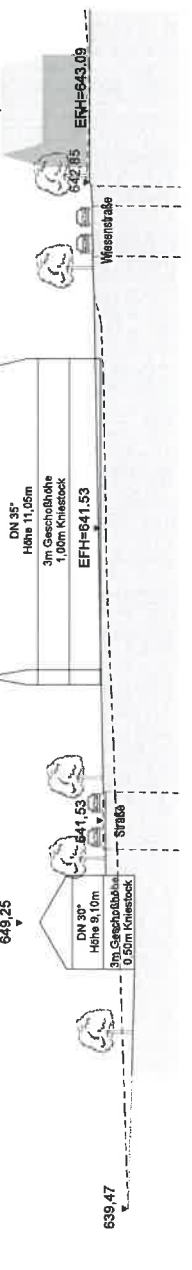
SCHNITT 01



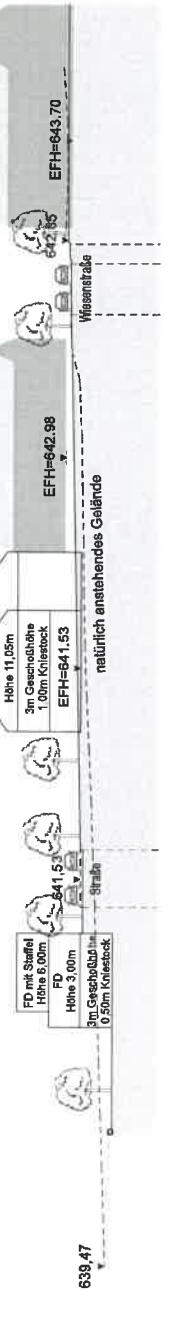
SCHNITT 02



SCHNITT 03



SCHNITT 04



Stadt Blaustein Bebauungsplan "Westlich Wiesenstraße" Schritte 1-4

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zim & Häudler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm



Stand: 08.11.2022
 Maßstab: 1:500



Stadt Blaustein

Bebauungsplan

"Westlich Wiesenstraße – nördlich Kirchstraße"
Gemarkung Bermaringen

A. Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Neu-Ulm, 08.11.2022

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Das für das Plangebiet in Aufstellung befindliche Änderungsverfahren (Teiländerung 27.2) des Flächennutzungsplanes von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine geplante Wohnbaufläche durch den Nachbarschaftsverband Ulm wird nicht weiterverfolgt.

Die im Zuge der Teiländerung im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen am südöstlichen und nördlichen Siedlungsrand von Bermaringen bleiben ebenfalls unverändert erhalten.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

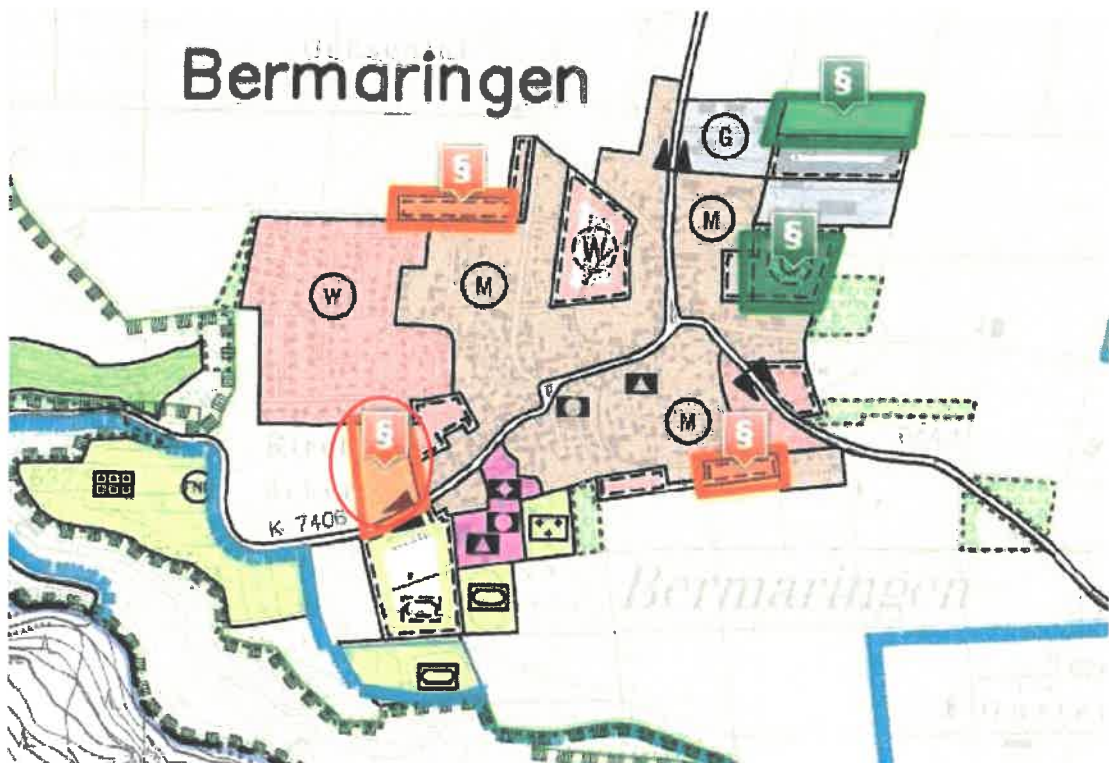


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Blaustein stellt mit ihren Teilorten einen attraktiven Wohnstandort dar. Aus diesem Grund besteht auch im Ortsteil Bermaringen ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Die Stadt Blaustein ist daher bestrebt, dem bestehenden und künftigen Wohnbaulandbedarf nachzukommen und am westlichen Ortsrand entlang der Wiesenstraße eine ergänzende Wohnbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien-, und Kettenhäusern zu entwickeln.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Südwestlich des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Ortskern Bermaringen" aus dem Jahr 2004.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 331 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 311 (Wiesenstraße) der Gemarkung Bermaringen und weist eine Gesamtgröße von 13.000 m² auf.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Blausteiner Stadtteils Bermaringen westlich der Wiesenstraße.

Das Plangebiet schließt derzeit im Norden und Süden unmittelbar und im Osten im Anschluss an private mit Obstbäumen bestanden Grünflächen an die bestehende Wohnbebauung von Bermaringen an. Im Westen grenzt die freie Feldflur in Form von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen an das Vorhabengebiet an.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wohnbebauung entlang des Kornblumenwegs, im Süden durch die Kirchstraße, im Osten durch die Wiesenstraße und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Östlich der Wiesenstraße grenzt der Streuobstbestand sowie die bestehende Wohnbebauung mit einem weitgehend dörflichen Charakter mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bebauung weist zum Teil städtebaulich erhaltenswerte Hofsituationen mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden auf, die vorwiegend 2-geschossig sind mit teilweise mächtigen und ausladenden Satteldächern der ehemaligen Scheunen. Die baulichen Anlagen entlang der Bockgasse weisen dabei teilweise eine schlechte Bausubstanz auf.

Die Topografie des Geltungsbereichs fällt von der Wiesenstraße nach Westen zur freien Feldflur hin deutlich ab.

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des angrenzenden Bebauungsplanes "Östlich Wiesenstraße – Kirchstraße" wurde im Vorfeld des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sieht eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern, Einzelhäusern in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs vor.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet 1 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bereich der geplanten Doppelhäuser/ Hausgruppen am westlichen Rand des Plangebietes (WA3) eine Bebauung mit ebenfalls zwei Vollgeschossen (II G) festgesetzt, wobei das Untergeschoß aufgrund der Topographie zur angrenzenden freien Feldflur als Gartengeschoß auszugestalten ist.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im Südosten ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (II+D) zulässig, wobei das 3. Vollgeschosß im Dachraum zum Liegen kommen muss.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Wiesenstraße", die im Süden in die Kreisstraße "Kirchstraße" mündet und eine durchschnittliche Breite von ca. 7,50m aufweist.

Die interne Erschließung der nordwestlichen Grundstücke wird über eine 5,50m breite Ringerschließung sichergestellt und im Südwesten als Sackgasse ausgebildet ist.



Abb. 2 Städtebauliches Konzept „Wiesenstraße“

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung im westlichen Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Störungen und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohnquartiers nicht vereinbar.

Für diese Nutzungen sind im Ortskern von Bermaringen bzw. im Stadtgebiet Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und werden auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Bereich der geplanten Hausgruppen am westlichen Rand des Plangebietes (WA3) eine Bebauung mit ebenfalls zwei Vollgeschossen (II G) festgesetzt, wobei das Untergeschoß aufgrund der Topografie zur angrenzenden freien Feldflur als Gartengeschoß auszugestalten ist.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im Süden ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (II+D) zulässig, wobei das 3. Vollgeschosß im Dachraum zum Liegen kommen muss.

Die Dachgestaltung erlaubt innerhalb des Wohngebietes eine Ausgestaltung als Sattel- oder Walmdach mit einer zulässigen Dachneigung von 30 – 45°. Für die untergeordneten Gebäudeteile ist eine Ausgestaltung als begrüntes Flachdach zulässig.

Im Bereich der Kettenhäuser im WA3 sind darüber hinaus auch begrünte Flachdächer zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als absolutes Maß über Normal Null (NN) definiert.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert entsprechend der Topographie als absolute Höhen festgesetzt und erlaubt im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser im WA 1 eine max. zulässige relative Höhe von ca. 9,00m sowie im Bereich der geplanten Doppel-/Hausgruppenbebauung im Westen (WA3) wo das Untergeschoß zwingend als Gartengeschoß auszubilden ist lediglich eine max. zulässige Höhe von ca. 7,50 m über dem künftigen Straßenniveau.

Darüber hinaus werden im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (WA2) mit zulässiger dreigeschoßiger Bebauung die Höhe der baulichen Anlagen auf ca. 12,50m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt und dennoch genügend Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen besteht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird für die Einzel- und Doppelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Hausgruppenbebauung ist abweichend von der offenen Bauweise eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Ergänzend wird festgelegt, dass die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ebenso wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Garagen sind lediglich an der Grundstücksgrenze als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist jedoch nicht zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Wiesenstraße", die im Süden in die Kreisstraße "Kirchstraße" mündet und eine durchschnittliche Breite von ca. 7,50m aufweist.

Im Einmündungsbereich zur Kirchstraße wird der Fahrbahnbereich der Wiesenstraße durch die bestehende Bebauung auf Flur Nr. 158/2 eingeeengt und weist lediglich eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m auf, ist jedoch für einen Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert.

Die interne Erschließung der westlichen Grundstücke wird über eine 5,50m breite Ringerschließung sichergestellt und im Südwesten als Sackgasse ausgebildet ist.

Im Vorfeld des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurde für den Geltungsbereich sowie die östlich angrenzenden Flurstücke ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports ausnahmslos extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte sind gemäß Artenlisten zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) können die Standorte geringfügig verschoben werden. Festgesetzte Baumstandorte können auf die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische, das Kleinklima regulierende Funktion, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

Pflanzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Innerhalb der Anbauverbotszone ist zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft eine extensiv gepflegte Streuobstwiese herzustellen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang einzelner Bäume zu ersetzen.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Wohnbauflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, wassergebundene Decke etc.) zu versehen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 101 „Lautern“, ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Das nächstgelegene kartierte Schutzgebiet ist das ca. 100m südlich gelegene Biotop:

Feldgehölze beim Sportplatz SW Bermaringen – Schutzgebiets-Nr. 175254252372

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes ca. 300m westlich im Bereich des Lautertals zahlreiche nachfolgend aufgelistet ausgewiesene Schutzgebiete:

FFH-Gebiet: „Blau und kleine Lauter“ – Schutzgebiets-Nr. 7524341

Landschaftsschutzgebiet: „Blaustein“ – Schutzgebiets-Nr. 4.25.105

Naturschutzgebiet: „Kleines Lautertal“ – Schutzgebiets-Nr. 4.262

Vogelschutzgebiet: „Täler der mittleren Flächenalb“ – Schutzgebiets-Nr. 7624441

Waldschutzgebiet: „Kleines Lautertal“ – Schutzgebiets-Nr. 200029

Biotop: „Felsen SW Bermaringen“ – Schutzgebiets-Nr. 275254252245

Biotop: „Trockenbiotopkomplex im NSG W Bermaringen“
– Schutzgebiets-Nr. 175254252371

sowie weitere zahlreiche Biotope

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke kann aufgrund der anthropogen geprägten und entsprechend vorbelasteten Flächen sowie der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes in der Wohngebietsrandlage von Bermaringen, kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen der umliegenden Bebauung sowie der Neubebauung selbst.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen eines Artenschutzgutachtens geprüft.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ist im Geltungsbereich mit Vorkommen von feldbewohnenden Vogelarten (Feldlerche) zu rechnen. Dies wird im Rahmen von Kartierungen von April bis Juni geprüft. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden der Landwirtschaft dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen. Durch die bereits hergestellte Erschließungsstraße "Wiesenstraße" fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Durch die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,4 sowie der teilweise bereits hergestellten Erschließungsstraße ist von einer mittleren Wirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer sowie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden, Norden und Westen schließt die Wohnbebauung von Bermaringen bzw. eine private Grünfläche an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr benachbarter Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht erkennbar.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme lässt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Südlich der Kirchstraße befindet sich die denkmalgeschützte Kirche sowie die Sporthalle und der Kindergarten von Bermaringen. Eine Beeinträchtigung besteht daher nicht.

Das Plangebiet bildet den derzeitigen Ortsrand von Bermaringen und den Übergang zur freien Landschaft.

Die östlich angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen bilden ein für Bermaringen typisches dörfliches Gemeinde aus Wohngebäuden, Ställen und Schuppen mit

Hoffflächen und Gärten. Sie sind Teil der alten Ortslage, die sich entlang der Kirchstraße, Bockgasse nach Osten erstreckt.

Für das Ortsbild sind die für Bermaringen charakteristische Bebauung entlang der Kirchstraße und der Bockgasse sowie die Streuobstwiesen im Osten des Geltungsbereichs sowie südlich der Kirchstraße als typisches Landschaftselement bedeutsam.

Eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung des bisherigen Ortsrandes existiert derzeit nicht.

Die Verschiebung des Ortsrandes nach Osten wird durch eine Ortsrandeingrünung minimiert.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erstellt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ist im Geltungsbereich mit Vorkommen von feldebewohnenden Vogelarten (Feldlerche) zu rechnen. Dies wird im Rahmen von Kartierungen von April bis Juni geprüft. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

6.9 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

6.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von 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.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

6.11 Infrastrukturversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die Verlängerung der bestehenden Leitungen sichergestellt.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung,

für die Freiflächen - und Einfriedung sowie der Stellplätze definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

7.0 Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	13.000 m ²	(100,0 %)
davon: Wohnbauflächen	10.308 m ²	(79,3 %)
davon Pflanzgebote	688 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.088 m ²	(16,1 %)
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	604 m ²	(4,6 %)

7.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen keine Kosten für den Bebauungsplan.

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für den B-Plan „Westlich Wiesenstraße, Nördlich Kirchstraße“ in Bermaringen

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
					Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?				Durch Neubau Verbrauch von Baumaterialien und damit zusätzliche Treibhaus-Emissionen
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?				Kein Effekt auf den Ausbau regenerativer Energien, hemmend auf den sorgsamen Umgang mit Energie
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?				Flächeninanspruchnahme durch Baugebiet nach §13b BauGB
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?				Versiegelung von Fläche durch Neubauten
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?				Bisherig intensiv genutzte Ackerfläche ist in Zukunft auch Gartenfläche und bietet dadurch mehr Habitat.
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?				

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?				
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?				
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?				
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?				
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?				
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?				

Soziales und Gesellschaft					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?		●		
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	○			Angebot von Hausgruppen, Doppelhäusern, Einzelhäusern in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entsprechend des örtlichen Bedarfs
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

Zusammenfassende Einschätzung:
<p>Eine neue Bebauung im Außenbereich wirkt sich hemmend auf ökologische Belange aus, was dieser Nachhaltigkeitsscheck erläutert. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit wird es höchstwahrscheinlich nur eine fördernde Wirkung im Bereich der biologischen Vielfalt geben, da die Artenvielfalt in Gärten im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen höher ist. Aufgrund der Grundstücksverkäufe ist eine positive Auswirkung auf das Wohnraumangebot zu erwarten.</p> <p>Das Angebot von Baugrundstücken für Hausgruppen, Doppelhäuser, Einzelhäuser in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entspricht der Nachfrage vor Ort, trotzdem ist der Erwerb nur für die Gesellschaftsgruppen möglich, die sich den Bau eines Eigenheims leisten können. Auf alle anderen Bereiche hat das Projekt keinen Effekt.</p>
Bearbeitet von: Marlene Dietl-Berchtold
Datum: 25.10.2022