



Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beschlussvorlage

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 08.04.2014

**Vorlagen Nr.** 21/2014

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Brühlwiesen“, Ortsteil Arnegg, Entwurfsbeschluss zum geänderten Planentwurf

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum geänderten Entwurf  
Der Bebauungsplan „Brühlwiesen“, im Ortsteil in der Fassung vom 07.03.2014 mit Textteil, örtliche Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht wird festgestellt und gebilligt.

**Vorberatungen**

OR Arnegg  
Gemeinderat Blaustein

**Empfehlung der Vorberatung:**

  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

**Sachvortrag:**

zum Bebauungsplan „Brühlwiesen“ im Ortsteil Arnegg hat der Gemeinderat bereits am 19.03.2013 den Satzungsbeschluss gefasst. Bestandteil der Satzung war der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen gleichen Datums.

Die Erschließungsstraße laut Planung vom 19.03.2013 wurde überwiegend im Verlauf des bestehenden Schmutzwasserkanals geplant (2 Qtw-Sammler). Im Rahmen der anstehenden Erschließungsarbeiten wurde vorbereitend für die Erstellung der Ausschreibung und der Ausführungspläne durch das Büro Henke + Partner, Biberach, ein geologisches Gutachten für das o.g. Baugebiet erstellt. Entgegen den Erwartungen wurden äußerst schlechte Untergrundverhältnisse im nördlichen Teil des Plangebietes angetroffen. Aufgrund des sehr weichen Untergrunds und der Verbindung mit dem bereits verlegten 2Qtw-Sammler im Baufeld ergaben sich sehr hohe Aufwendungen für die Straße und die Kanäle.

Eine wirtschaftliche Erschließung im Verhältnis zu einem marktgerechten Bauplatzpreis hätte unter diesen Umständen nicht erzielt werden können.

Mit geänderter Planung vom 12.09.2013 durch das Ingenieurbüro Wassermüller wurde die Erschließungsstraße aus westlicher Richtung (Hauptstraße) abzweigend weiter südlich verlegt, so dass eine beidseitige Erschließung ermöglicht wird und die Erschließungsstraße außerhalb der Kanaltrasse zur Ausführung kommt. Es entfällt die ursprünglich geplante Stichstraße. Eine Wertminderung der künftigen Bauplätze durch die neue Führung der Erschließungsstraße ist nicht zu erkennen. Die bisherigen Festsetzungen (Textteil und örtliche Bauvorschriften) erfahren keine Änderung.

Derzeit plant die Gemeinde Blaustein in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der B 28 (Bund) eine Trasse für den Radweglückenschluss im Bereich der Ortsdurchfahrt Arnegg. Zukünftig wird die Alternativroute auf einer neu geplanten Trasse am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes als Wirtschaftsweg geführt. In der Fortsetzung ist die Trasse abseits der Ortsdurchfahrt nördlich der Blau geplant. Der landwirtschaftliche Verkehr wird zukünftig über die bestehende Erschließungsstraße an der Hauptstraße angebunden. Der bestehende Entwässerungsgraben am nördlichen Rand des Flst. 136/1 (Baufeld) wird mit einem Teilsickerrohr verrohrt und verfüllt.

Da die angrenzende Fläche als Ausgleichsmaßnahme in Form einer Feuchtwiese entwickelt werden soll wird der Entwässerungsgraben auch nicht mehr benötigt.

Wie bereits ausgeführt, hat der Gemeinderat am 19.03.2013 bereits den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Plan wurde jedoch nicht bekannt gemacht und wurde somit auch nicht rechtskräftig.

Durch die Umplanung in der jetzt vorliegenden Form mit der mittig verlaufenden Erschließungsstraße wird eine erneute öffentliche Auslegung mit Anhörung der Träger öffentlicher Belange und einem anschließenden erneuten Satzungsbeschluss erforderlich, da durch diese Erschließungsänderung die Grundzüge der Planung berührt sind.

Hierzu ist ein geänderter Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren notwendig.

Aufgrund der geänderten Planung wurde der Umweltbericht mit Grünordnungsplan überarbeitet und der neuen Planung angepasst.

#### **Ausarbeitung des Planentwurfs, weiteres Verfahren**

Die Ausarbeitung des geänderten Bebauungsplans einschließlich Textteil mit Begründung und Umweltbericht erfolgte durch das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm, und dem Landschaftsarchitekturbüro Spengler, Blaustein.

#### **Beschlussantrag**

Der geänderte Bebauungsplanentwurf „Brühlwiesen“ im Ortsteil Arnegg in der Fassung vom 07.03.2014 mit Textteil, Begründung und Umweltbericht wird hiermit festgestellt und gebilligt.

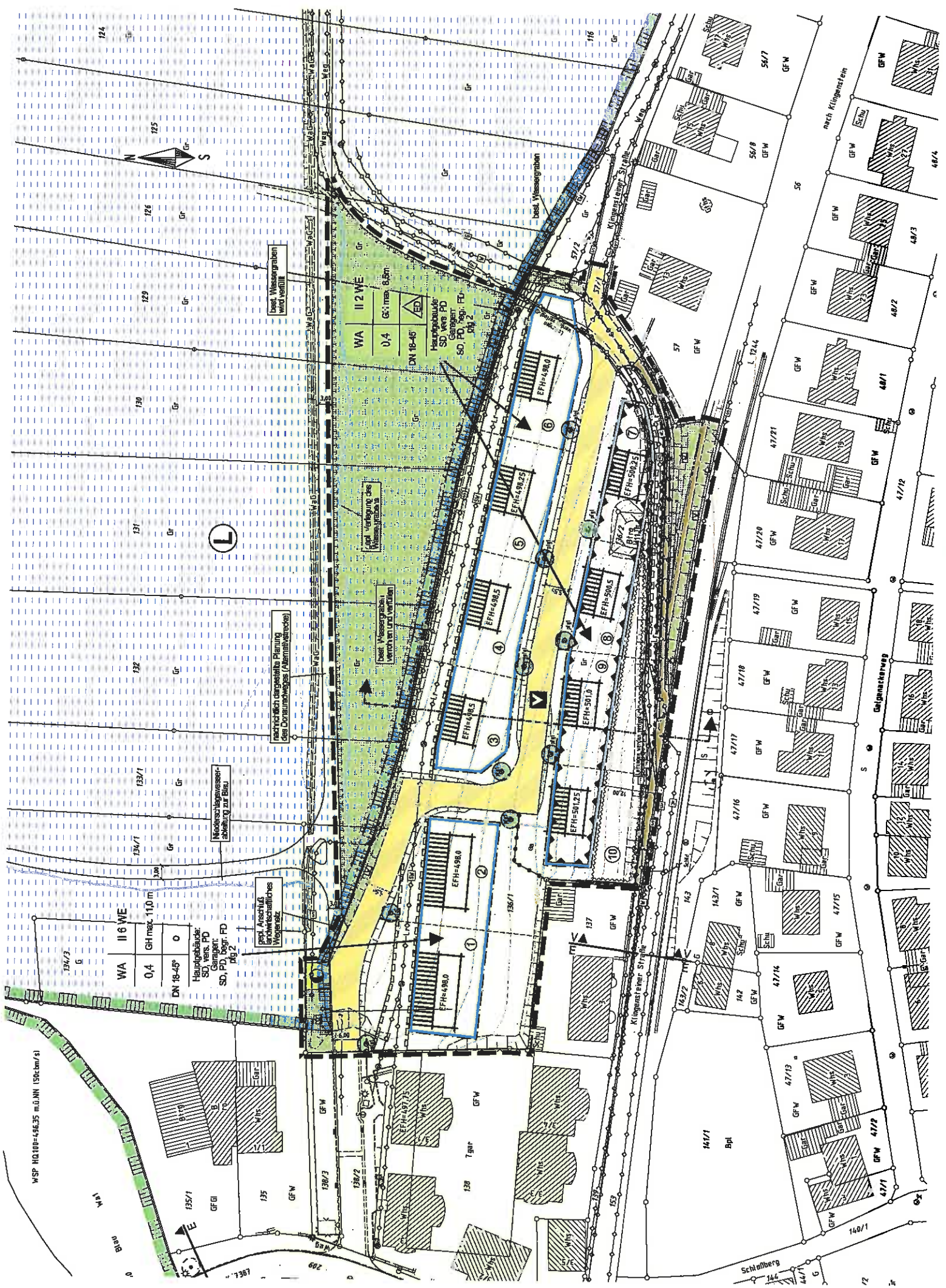
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom **07.03.2014** auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können, gleichzeitig erfolgt die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange.



Franz Schmutz  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

#### **Anlagen**

Planentwurf (koloriert)  
Textliche Festsetzungen  
Begründung  
Umweltbericht



WSP HQ100=496.35 m.ü.NN (50c/bm/s)

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138

137

137

132

131

129

126

125

124

116

57

56/9

56/7

57

57/2

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

57

135/1

135

136/3

136/2

138



# Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 GH max.8,5m max. Gebäuhöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
  - 2.4 2 WE Zahl der Wohneinheiten

## 3. Bauweise

- 3.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- 3.2  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)







## 4. Oberbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- 5. Verkehrsflächen
  - 5.1  Verkehrsflächen Verkehrsberuhigter Bereich
  - 5.2  Gehweg
  - 5.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 11 BauGB)
- 6. Grünflächen
  - 6.1  öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün
  - 6.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.3  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 32 BNatSchG)
  - 6.4  Überschweemmungs-gefährdetes Gebiet
  - 6.5  Landschaftsschutzgebiet
  - 6.6  Anpflanzung von Einzelbäumen
  - 6.7  Pflanzgebot





## 7. Sonstige Planzeichen

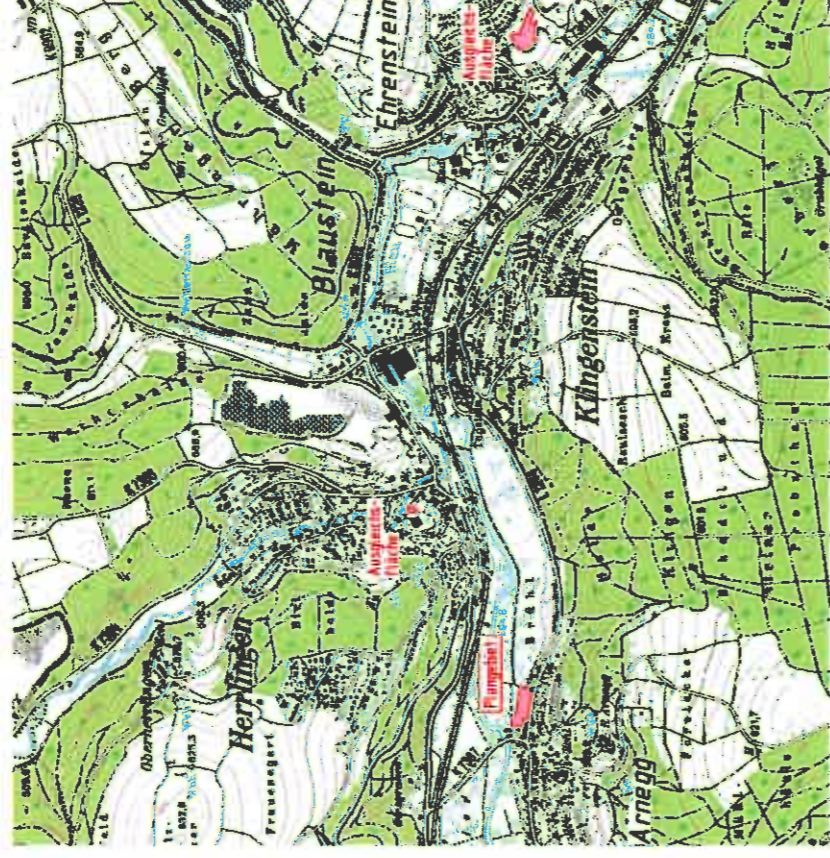
- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 7.2 EFH+ Erdgestraß-Roh-Fußboden-Höhe (§ 9 Abs.3 BauGB)
- 7.3  Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

7.4 Art der Zahl der baulichen Vollgeschoss Nutzung + Wohneinheiten  
 Dachneigung Bauweise  
 Dachneigung Pflanzgebot

- 7.5  Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 7.6  Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 7.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 7.8  Versorgungsleitung unterirdisch  
 Schmutzwasser  
 Wasser  
 Gas  
 Strom  
 Fernwärme  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 7.9  Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.10  Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 8. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

- 8.1  SD Satteldach  
 PD Pultdach  
 vers. PD versetztes Pultdach  
 begr. PD begrünnes Flachdach
- 8.2  DK18-45° max. Dachneigung
- 9. Für die Hinweise
  - 9.1  SKM Höhenlinien
  - 9.2  Bauplatznummer



Gemeinde: Blaustein  
 Gemarkung: Arnegg  
 Alb-Donau-Kreis



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

## "Brühlwiesen"

Lageplan

Maßstab 1 : 500

Gefertigt:  
 24.04.2012 / 07.03.2014

Ausgefertigt

Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH  
 Hübnersinger Weg 44  
 89081 Ulm

Bürgermeister

GEMEINDE: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: ARNEGG  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„BRÜHLWIESEN“**

Entwurf: 07.03.2014/Stand: 07.03.2014

## 1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

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

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die lichte Höhe von Hohlräumen zwischen der Decke des 2. Vollgeschosses und dem Dach darf maximal 2,50 m betragen.

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe / Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

2.3.1.2 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO  
– nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

### **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

## **2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Siehe Einschriebe im Plan

max. 6 Wohnungen

max. 2 Wohnungen

## **2.7 Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.7.1 Bei den im Planeintrag gekennzeichneten Bauflächen sind schalldämmende Maßnahmen an den geplanten Gebäuden und Gebäudeteilen vorzunehmen, abhängig von der geplanten Raumnutzung und Grundrissgestaltung.

2.7.2 Die Anforderung LPB III (Lärmpegelbereich) werden in der Regel mit handelsüblichen Bauteilen, z. B. Standardfenster erfüllt. Sollten dennoch Wohn- und Schlafräume an den zur Landstraße L 1244 zugewandten Seiten angeordnet werden, so werden angesichts der Lärmsituation in der Nacht der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, insbesondere in den Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

## **2.8 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**

2.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger (Gemeinde Blaustein, SWU, Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb) belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.



**2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**2.9.1 Böschungen/Stützbauwerke**

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

**2.9.2 Straßenausstattung**

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

**2.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**

**2.10.1 Siehe Eintrag im Plan**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen zulässig.

**2.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**2.11.1 Verkehrsgrünflächen**

Die gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**2.12.1 Maßnahme: Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. Das so gesammelte Wasser wird in einen offenen Graben der Blau zugeführt

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen Bauplätze Nr. 3-6 muss breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem nördlich gelegenen Grundstück versickert werden. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

## 2.12.2 Ausgleichsfläche

Die gekennzeichnete Fläche ist als Feuchtwiese zu entwickeln.

Der vorhandene Graben entlang der geplanten Baugrundstücke wird verfüllt. Südlich des neuen Radwegs wird eine flache, mäandrierende Mulde (ca. 40 cm tief) angelegt. Das Dachflächenwasser der Gebäude 3 - 6 ist auf die Ausgleichsfläche abzuleiten. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. einmalige Mahd / Jahr Ende August mit Abtransport des Mähgutes, ohne Düngung und Pestizideinsatz.

Im Randbereich der Ausgleichsfläche zur Bebauung hin ist eine lockere Baumreihe entspr. pfg 2 anzupflanzen.

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

### 2.13.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Straßenbaumbepflanzung

An den gekennzeichneten Standorten innerhalb der Privatflächen sind Einzelbäume der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, um bis zu 5 m verändert werden.

In begründeten Ausnahmefällen können, in Absprache mit der Gemeindeverwaltung, als Ersatz für die Straßenbäume auch Obsthochstämme auf dem Grundstück angepflanzt werden.

#### Artenliste 1 - Bäume im Straßenraum, Mindestpflanzgröße H 3xv, Stü 16/18

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

### 2.13.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe

Im Randbereich der Ausgleichsfläche ist auf Gemeindegrund eine lockere Baumreihe anzupflanzen entspr. Artenliste 2 und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der Bäume kann verändert werden, die Anzahl ist beizubehalten.

Artenliste 2: Baumreihe auf Ausgleichsfläche  
Mindestpflanzgröße STU 14 - 16, Stammbusch

<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide

### 2.13.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen auf Baugrundstücken sind Koniferenhecken, außer *Taxus baccata* (Eibe) generell nicht zulässig. Es wird empfohlen, heimische, standortgerechte Arten und Blütensträucher zu verwenden entspr. Artenliste 3.

#### Artenliste 3 - Sträucher

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- gemeine Heckenrose
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball

### **3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

#### **3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### **3.1.1 Dachdeckung**

3.1.1.1 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues oder anthrazit/schwarzes Material zu verwenden.

3.1.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen können auch mit matten, beschichteten Blechen gedeckt werden.

##### **3.1.2 Dachform und Dachneigung**

3.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

3.1.2.2 Pultdächer sind bei Wohngebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1,30 m höhenmäßig zu versetzen. An Nebengebäuden und untergeordneten Dachteilen am Hauptdach sind einfache Pultdächer zulässig.

3.1.2.3 Pultdächer an Carports sind auch mit geringerer Dachneigung zugelassen.

3.1.2.4 An Garagen und Carports und an untergeordneten Bauteilen wie Zwerchgiebel, Gauben oder Überdachungen sind Flachdächer zulässig. An Garagen sind diese zu begrünen.

##### **3.1.3 Dachaufbauten**

3.1.3.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0,75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppegauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig.

##### **3.1.4 Sonnenkollektoren**

3.1.4.1 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.



### 3.1.5 Fassadengestaltung

3.1.5.1 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente und mit beschichtetem Blech zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf max. 1/5 der gesamten Fassadenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

### 3.2 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

3.2.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedungen nur bis 1,00 m Gesamthöhe mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Randsteinhinterkante zugelassen.

3.2.2 Stütz- und Sockelmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

3.2.3 An den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung von Nr. 3.2.2 (Gesamtmaß) bis höchstens 1,50 m zulässig.

3.2.4 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

### 3.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen, Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

### 3.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

3.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen.

3.4.2 Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind einschließlich des Unterbaues aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, durchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

### **3.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

3.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **3.6 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

3.6.1 Anfallender Erdaushub (nur Unterboden s. Nr. 5.4.1.1) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

## **4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Brühlwiesen“ Ziffer 3.1 bis 3.6 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Grundwasserschutz**

- 5.1.1 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
- 5.1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Schichtenwasser oder hoch anstehendes Grundwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse der betroffenen Bauplätze (ins besonders die nördliche Bauplatzreihe) entsprechend dicht auszuführen (z.B. weiße Wanne).
- 5.1.3 Sofern bei der Gründung der Gebäude Grund- oder Schichtenwasser auftritt, ist nach § 37 Abs.2 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

### **5.2 Archäologische Funde**

- 5.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **5.3 Artenschutz**

- 5.3.1 Um Gefährdungen besonders und streng geschützter Tierarten zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.
1. Entfernen des Gehölzes im nordwestlichen Bereich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar.
  2. Abriss des Gebäudes zur Wasserversorgung im Winterhalbjahr, Kontrollgang unmittelbar vor Abriss, ggf. Umsiedlung vorhandener Fledermäuse.







## **7 Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

**Thomas Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt:

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

Datum: 24.04.13 ./07.03.14

GEMEINDE: BLAUSTEIN  
GEMARKUNG: ARNEGG  
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „BRÜHLWIESEN“

Entwurf: 07.03.2014  
Stand: 07.03.2014

### Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

#### 1. Erfordernis zur Planaufstellung

##### 1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Im Ortsteil Arnegg der Gemeinde Blaustein stehen kaum Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnbauflächen zur Verfügung. Der Ortsteil ist komplett vom Landschaftsschutzgebiet „Blaustein“ mit der Nr. 4.25.105 umschlossen. Die Gemeinde Blaustein konnte in den letzten 15 Jahren in Arnegg keine Bauflächen für Interessenten anbieten. Es fand eine Innenentwicklung zumeist jedoch auf privater Basis statt.

Im Bereich des vorliegenden Plangebietes konnte nun die Gemeinde Blaustein den erforderlichen Grunderwerb tätigen, um eine kleinräumige Ortsrandarrondierung am nordöstlichen Ortsrand vorzunehmen. Eine große Anzahl von Bauplatzinteressenten möchte gerne seit Jahren ein Baugrundstück in Arnegg erwerben.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Brühlwiesen“ aufgestellt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung in Form einer kleinräumigen Arrondierung im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes geschaffen werden. Die bestehende Baulücke zwischen der Hauptstraße 1 bzw. 3 und der Bebauung an der Klingensteiner Straße wird dadurch geschlossen. Mit der Ausweisung des Gebiets „Brühlwiesen“ soll die Bebauung von ca. 0,75 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden. Der vorliegende Entwurf sieht 8 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser und 2 Geschosswohnungsbauten vor.

Mit der vorliegenden Planung soll gleichzeitig die unbefriedigende Verkehrssituation verbessert werden. Die Klingensteiner Straße mündet derzeit sehr spitzwinklig und äußerst unübersichtlich in die L 1244. Aufgrund der Neigungsverhältnisse wird die Sicht zusätzlich erheblich behindert. Zukünftig soll der östliche Teil der „Klingensteiner Straße“ über die geplante Erschließungsstraße nach Westen bis zur Hauptstraße verlängert werden. Dadurch kann eine Gefahrenstelle beseitigt werden.

Die Alternativroute des Donauradwanderweges verläuft durch das Blautal. Sie ist mit bis zu 1.500 Fahrradfahren pro Tag sehr stark frequentiert. Die Route wird durch die Ortsdurchfahrt von Arnegg auf der Trasse der L 1244 geführt. Auf der Höhe des Gebäudes Galgenbergweg 11 zweigt der Radweg ab und folgt der Klingensteiner Straße. Von dort führt er über das Arnegger Ried abseits der Straße bis nach Klingenstein. Der Radwegabschnitt von der Hauptstraße bis zum Abzweig der Klingensteiner Straße ist für Radfahrer äußerst gefährlich. Durch die Stützwände und die sehr schmale Fahrbahnbreite kann der Radfahrer nur sehr unzureichend im Mischverkehr auf der stark befahrenen Straße geführt werden.

Derzeit plant die Gemeinde Blaustein in enger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der B 28 (Bund) eine Trasse für den Radweglückenschluss im Bereich der Ortsdurchfahrt Arnegg. Zukünftig wird die Alternativroute auf einer neu geplanten Trasse am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes als Wirtschaftsweg geführt. In der Fortsetzung ist die Trasse abseits der Ortsdurchfahrt nördlich der Blau geplant. Der landwirtschaftliche Verkehr wird zukünftig über die bestehende Erschließungsstraße an der Hauptstraße angebunden. Der bestehende Entwässerungsgraben wird im Zuge der Planung auf die südliche Seite des geplanten Wirtschaftsweges verlegt. Dadurch ist die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich. Der bestehende Entwässerungsgraben am nördlichen Rand des Flst. 136/1 (Baufeld) wird verfüllt. Da die angrenzende Fläche als Ausgleichsmaßnahme in Form einer Feuchtwiese entwickelt werden soll wird der Entwässerungsgraben auch nicht mehr benötigt.



Der Gemeinderat hat am 19.03.2013 bereits den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Plan wurde jedoch nicht bekannt gemacht und wurde somit auch nicht rechtskräftig. Im Zuge der anschließenden Erschließungsplanung und den durchgeführten Untersuchungen des anstehenden Untergrundes wurde festgestellt, dass ein Überbauen des Abwassersammlers durch eine Erschließungsstraße nur mit enormen finanziellen Aufwendungen möglich wäre. Eine Umplanung in der vorliegenden Form mit einer mittig verlaufenden Erschließungsstraße wurde notwendig. Aufgrund dessen wurde eine erneute öffentliche Auslegung mit einem erneuten Satzungsbeschluss erforderlich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen über das Flurstück 136/1. Es schließt unmittelbar nördlich an die L 1244 an. Im Westen bildet die bestehende Geschosswohnungsbebauung entlang der Hauptstraße die Begrenzung. Im Osten schließt das Wohngebiet „Klingensteiner Straße“ an. Die nördliche Begrenzung bildet die geplante Alternativroute des Donauradwanderweges. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,2 ha.

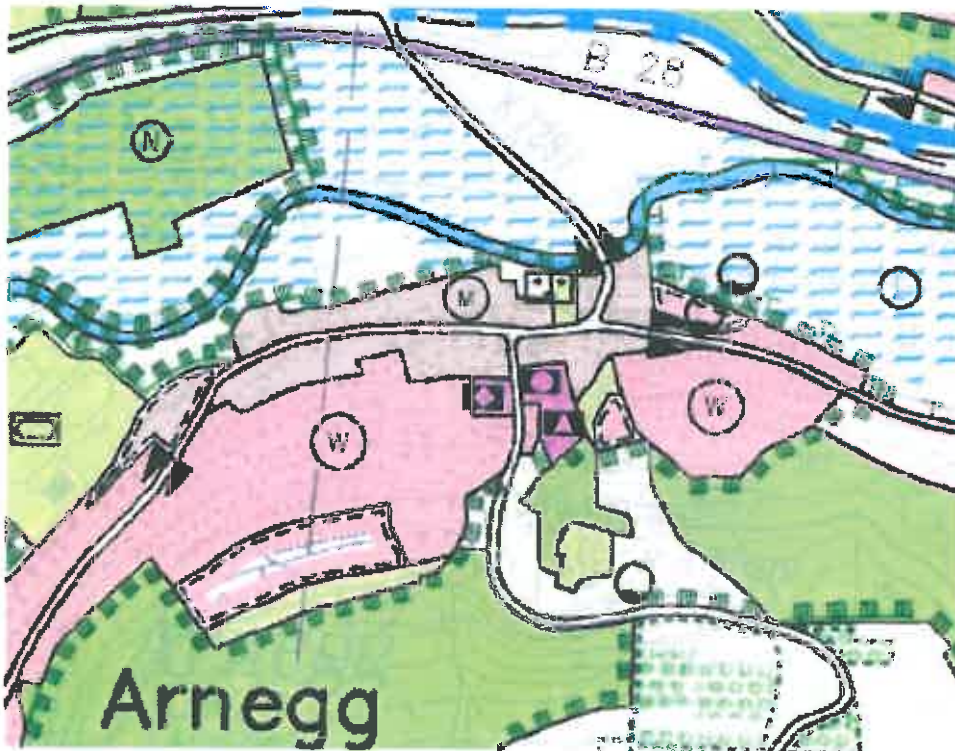
### **2.2 Topographie**

Das Plangebiet ist topographisch durch einen Nordhang geprägt. Das Gelände fällt von der Landstraße 1244 im Süden von 503,000 m ü. NN nach Norden auf 496,00 m ü. NN ab.

### 3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem aktuellen genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm/Neu-Ulm. Es ist deckungsgleich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Alle Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Blaustein.

## 5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland intensiv bewirtschaftet. Die Klingensteiner Straße ist bituminös befestigt. Auf dem Flst. 136/2 befindet sich die ehemalige Grundwasserfassung Arnegg. Die Anlage wurde bereits außer Betrieb genommen. Die förmliche Stilllegung durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis erfolgte durch den Widerruf der wasserrechtlichen Erlaubnis mit Bescheid vom 25.04.2012.

**Aktuelles Luftbild des Plangebietes:**



## **6. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch das jahrelang sehr eingeschränkte Bauplatzangebot wurden Wohnräume bzw. Wohngebäude in den letzten Jahren vielfach saniert und an jüngere Familien weiter veräußert. Einzelne Baulücken wurden geschlossen. Brachflächen zur Reaktivierung als Wohnbauflächen sind in Arnegg nicht vorhanden.

## 7. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße, die an die Hauptstraße im Westen des Gebietes anknüpft, erschlossen. Die Erschließungsstraße ist als Mischfläche (motorisierter Verkehr und Fußgänger auf gemeinsamer Fahrbahn) mit einer Breite von 5,50 m geplant. Der bestehende Anschluss der Klingensteiner Straße an die L 1244 wird für den motorisierten Verkehr geschlossen. Die Erschließung der Gebäude „Klingensteiner Straße 13-27“ erfolgt zukünftig über das geplante Wohngebiet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal (2qtw), der in der geplanten Erschließungsstraße liegt, eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach- Hof- und Straßenflächen wird über Kanäle getrennt gesammelt und gereinigt. Anschließend wird das Wasser in einem offenen Graben der Blau zugeführt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch den Ausbau des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen.

Die Leitungen der Deutsche Telekom und der Kabel BW, welche sich in der bisherigen Zufahrtsstraße befinden kommen zukünftig auf Privatgrund bzw. im Baufeld zum liegen. Eine Umverlegung in den geplanten Gehweg wird erforderlich.

Ebenso verhält es sich bei der bestehenden Gasleitung der SWU und der Wasserleitung des Zweckverbands Ulmer Alb. Diese liegen zukünftig ebenfalls auf Privatgrund jedoch außerhalb des Baufeldes der Gebäude. Aufgrund dessen wurden die Leitungen durch ein Leitungsrecht abgesichert und können somit unverändert liegen bleiben.

## 8. Begründung der Planung

### 8.1 Umfang und Geltungsbereich der Planung

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich durch das bestehende Umfeld. Im Süden grenzt die L 1244 an. Im Norden wird der weiteren baulichen Entwicklung durch das Landschaftsschutzgebiet Einhalt geboten. Die östliche und westliche Begrenzung bildet die bestehende Bebauung.

### 8.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet aus. Somit stellt die vorliegende Planung die konsequente Fortsetzung dar. Mit den beiden geplanten Geschosswohnungsbauten soll sich die bestehende westlich angrenzende Bebauung fortsetzen. Der in diesem Bereich bestehende, große, von Nord nach Süd verlaufende Höhenunterschied kann mit dieser Bebauung am besten bewältigt werden.

Die gewachsenen Strukturen der Umgebungsbebauung weisen einheitlich Satteldächer auf. Aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebietes und der sehr sensiblen Ortsrandlage am angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurden auch nur beidseitig geneigte Dächer an den Hauptbaukörpern zugelassen. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser und zwei Geschosswohnungsbauten mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf in Arnegg.

### 8.3 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Aufgrund der gering dimensionierten Verkehrsflächen kann innerhalb des Plangebietes kein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot bereitgestellt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

### 8.4 Lärmschutzvorkehrungen

Die südliche Gebäudezeile grenzt unmittelbar an die L 1244 an. Die Landstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen ca. 7.200 Kfz/24 h belastet. Die tangierte Wohnbebauung befindet sich im Emissionsbereich der Landstraße.

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

## 8.5 Grundwasser

Im Bereich des Talgrundes des Blautals stehen zum Teil Grundwasserstände nur wenige Zentimeter unter der Geländeoberfläche an. Zudem wird der Talgrund durch Schichtenwasser aus dem Hang des Plangebietes angeströmt. Bei Unterkellerungen der Gebäude wird dringend empfohlen bei entsprechender Lage des Baugrundstückes eine dauerhaft dichte Bauweise (z.B. weiße Wanne) anzuwenden.

## 9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Derzeit wird der größte Teil des Plangebiets als Ackerland intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Gemäß § 1 a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt, in dem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Die vorgesehene Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Oberflächenwasser dar.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Blaustein" und innerhalb des FFH - Gebiets "Blau und kleine Lauter". Dieses wird durch den Bau der Trafostation geringfügig tangiert.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erbracht (Nr. 2.12 textliche Festsetzungen).

Auf die Schutzgüter Klima und Landschaft werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

## 10 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Erhebliche Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Durch das parallel laufende Verfahren für die Radwegeplanung für die Alternativroute des Donauradwanderweges werden Grunderwerbsverhandlungen bzw. Grundstückstausche auf freiwilliger Basis vorgenommen. Der Teil der Flurstücke 126 -134/1, welcher südlich des geplanten Radweges verläuft, wird von der Gemeinde Blaustein erworben und als Ausgleichsfläche (Feuchtwiese) festgesetzt. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt erhalten.

Die Verkehrsbelastung für die westlich angrenzende Bebauung entlang der Erschließungsstraße wird aufgrund der geänderten Verkehrsführung höher. Die Verkehrsbelastung wird sich von derzeit ca. 140 Kfz/24 h auf zukünftig ca. 300 Kfz/24h mehr als verdoppeln. Sie ist aber für eine Wohnstraße immer noch äußerst gering belastet, wodurch gewährleistet werden kann, dass sich für die Anlieger keine erheblichen Verkehrsbelastungen durch Lärm- und Abgase ergeben werden.

## 11. Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	11.976 qm	(100,0 %)
Nettobauland	6.614 qm	(55,2 %)
Verkehrsfläche	1.476 qm	(12,3 %)
Öffentliche Grünfläche	3.852 qm	(32,2 %)
Versorgung	34 qm	(0,3 %)

Aufgestellt:

Ulm, den 24.04.13 / 07.03.14

Blaustein, den 24.04.13 / 07.03.14

**WASSERMÜLLER ULM GMBH**  
**INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein**  
**Kayser, Bürgermeister**