Stadt Blaustein

Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ im Ortsteil Ehrenstein

nach § 13a BauGB

Textteil

vom 09.02.2021

Entwurf zur erneuten Beteiligung gemäß
§ 3 (2) und §4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Inhalt

I	**Rechtsgrundlagen**	**4**
II	**Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**	**5**
II.1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO	5
II.2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21 BauNVO	5
II.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	5
II.2.2	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	6
II.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)	6
II.3.	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.5.	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO	6
II.6.	Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 4 i. V. m. § 12 BauNVO	6
II.7.	*Verkehrsflächen sowie* Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB*	7
II.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	7
II.8.1	Dachdeckungen	7
II.8.2	Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	7
II.8.3	Artenschutz	8
II.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21	8
II.10.	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	9
II.10.1	Immissionsschutzmaßnahmen	9
II.11.	Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	10
II.11.1	Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Baumcarré Marktplatz	10
II.11.2	Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe entlang der Ehrensteiner Straße	10
II.11.3	Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Baumreihe in der Passage	11
II.11.4	Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Quartiersinnenhof, Dachgarten Wohn- und Geschäftshaus	11
II.12.	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	12
II.12.1	Pflanzbindung 1 (pfb 1) - Baumstandorte entlang der Ehrensteiner Straße	12
III	**Örtliche Bauvorschriften**	**13**
III.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	13
III.1.1	Dachgestaltung/ Dachform	13
III.1.2	Fassadengestaltung	13
III.2.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	13
III.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	13
III.4.	Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	13
III.5.	Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	13
III.6.	Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO	14

IV	**Hinweise**	**15**
IV.1.	Verfahren	15
IV.2.	Ordnungswidrigkeiten	15
IV.3.	Geotechnik	15
IV.4.	Grundwasser- und Bodenschutz	15
IV.5.	Bodenfunde	16
IV.6.	Altlasten	16
IV.7.	Hochwasserschutz	16
IV.8.	Brandschutz	17
IV.9.	Hinweise der Deutschen Bahn AG	18
IV.10.	Umweltbelange	18
IV.11.	Gutachten	19

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

II.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

MK 1-2 – Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig, in Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss jedoch unzulässig.

Nicht zulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 sowie die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen).

Ausnahmen im Sinne des § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) in m,
- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse

II.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Einschrieben im Plan einzuhalten.

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) ist bezogen auf die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens an. Die EFH wird in m ü.NN (Normalnull) als Mindesthöhe (EFH mind.) festgesetzt. Die Mindesthöhe der EFH darf geringfügig bis 0,20 m überschritten werden.
- Es ist sicherzustellen, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist:
    - die EFH ist entsprechend HQ extrem umzusetzen, oder
    - die EFH ist entsprechend HQ100 (=491,60 mNN) umzusetzen, der Hochwasserschutz für den Fall HQ extrem ist zusätzlich mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen zu erfüllen.
    - Die Empfehlungen des Konzeptes HQextrem von Herzog+Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) sind zu beachten.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – sowie mit Solaranlagen

(Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika eingerückt werden.

II.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

II.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt.

II.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

II.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und andere oberirdische Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im MK 1 durch Vordächer ist zulässig, wenn diese eine Tiefe von 1,0 m nicht überschreiten.

II.5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich westlich des Marktplatzes ist eine Nebenanlage als Versorgungsinfrastruktur der geplanten Nutzungen zulässig (Trafostation, Anschluss Strom/ Wasser für Marktbetrieb/ E-Mobilität, überdachte Fahrradstellplätze, u.ä.). Die Nebenanlage darf eine Höhe von 4 m (max. HbA) über 492,10 m ü.NN =EFH nicht überschreiten.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich östlich des MK 2 ist ein Vordach am Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 8 (angrenzend an den Geltungsbereich) zulässig.

II.6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 4 i. V. m. § 12 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung TGa ist eine Tiefgarage zulässig.

Im MK sind oberirdische Stellplätze und Garagen in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist ausschließlich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zulässig.

Die in der weiteren (Fach)Planung zu bestimmenden erforderlichen Sichtfelder sind im Bereich des festgesetzten Einfahrtsbereichs zu berücksichtigen.

Sie sind zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

II.7. ***Verkehrsflächen sowie* Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung *§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB***

Öffentliche Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Die dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung „Marktplatz“, „Fußgängerbereich“

Für die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen. Der Ausbau, die Gestaltung werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten. Es sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Platten- oder Pflasterbelag) zu verwenden.

II.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

II.8.1 Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

II.8.2 Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dächer, ausgenommen das Dach über dem Erdgeschoss im MK 2 (Quartiersinnenhof, Dachgarten), sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,12 m durch Ansaat von artenreichen Sedum-Kräutermischungen extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zulässig.

Das Dach über dem Erdgeschoss im MK 2, Quartiersinnenhof, Dachgarten, ist mit Ausnahme von Terrassen entsprechend pfg 4 intensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nicht zulässig.

Siehe auch II.11.: Pflanzgebot 4 (pfg 4)

II.8.3 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Vögel allg.:

Glas-Elemente wie Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-)Schutz- und Balkonwände aus Glas und Ähnliches sind entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. Broschüre Vogelschlag an Glasflächen vermeiden des BAYLFU: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist nicht automatisch wirksam!

Gebäudebrüter:

Der Abbruch der Gebäude darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Gebäudeabbruch zwischen Ende Februar und Ende August ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorab zu kontrollieren und freizugeben.

CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Für die entfallenden Nistgelegenheiten an den Gebäuden sind im Umfeld zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen. Idealerweise sind an den neuen Gebäuden solche Nistgelegenheiten bereits vorzusehen; sobald diese dann besiedelbar sind, können die Nistkästen abgehängt werden.

(vgl. naturschutzfachliches Gutachten, Bio-Büro Schreiber, Juli 2020/ Anlage zum Bebauungsplan)

II.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

gr,fr	Gehrecht (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit. Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste, entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.
lr	Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

II.10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II.10.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein,3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen der igi CONSULT GmbH, Westheim, vom 14.07.2020 (Verkehrslärmimmissionen) sowie vom 11.01.2021 (Geräuschimmissionen durch das Glockenschlagen und -läuten der benachbarten Kirche St. Martin) wird verwiesen (Anlagen zum Bebauungsplan).

Infolge der Lärmimmissionen durch die südwestlich am Plangebiet vorbeiführenden Verkehrswege, die Ehrensteiner Straße und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen, ist für jeden Wohn- oder Schlafraum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig ist, für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer anderen als den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fassadenseiten (vgl. Blatt 12 der vorliegenden Untersuchung vom 14.07.2020) vorzusehen. Andernfalls müssen Lüftungsfenster durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, geschützt werden. Falls eine entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltung und Fensteranordnung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der schutzbedürftigen Räume sicherstellen.

Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen.

In Bezug auf die Gebäude-Südwestseite des Baufeldes MK 2 ist der Lärmpegelbereich V und die seitlich davon abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Lärmpegelbereich IV maßgebend.

In Bezug auf die zum Glockenturm der Kirche St. Martin hin orientierten Fassadenseiten sind bei der Auslegung des passiven Schallschutzes die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche IV und V zu beachten und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (vgl. Blatt 14 der vorliegenden Untersuchung vom 11.01.2021). In diesen Einwirkungsbereichen sind außerdem für Wohnräume, die im Hinblick auf eine Nutzung am Tage (6 Uhr bis 22 Uhr) nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig sind, technische Hilfsmittel für die Raumlüftung vorzusehen.

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wird von Geräuschminderungsmaßnahmen durch Schallschutzvorkehrungen an den Kirchenglocken ausgegangen, die im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine Minderung der Geräuschemissionen um 6 dB(A) bewirken. Nach Durchführung der Geräuschminderungsmaßnahmen an den Kirchenglocken ist durch ein konkretes Schallgutachten auf der Basis erneuter Messungen der Schallimmissionen die Geräuschminderung um mindestens 6 dB(A) nachzuweisen, sodass der Immissionsrichtwert tagsüber in der Zeit von 6:00

– 22:00 Uhr beim nicht sakralen Läuten im Plangebiet von 60 dB(A) eingehalten wird und beim sakralen Läuten die prognostizierten Beurteilungspegel die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche IV und V einhalten.
Dieses konkrete Schallschutzgutachten ist zur Ausführung der Baumaßnahme zu erstellen. Sollten im Ergebnis die Geräuschminderungen geringer als 6 dB(A) betragen, sind entsprechend die Grundrisse und die Gebäudehülle an die konkrete Planung anzupassen.

II.11. Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (im Rahmen der Konkretisierung der Fachplanung) geringfügig abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

II.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Baumcarré Marktplatz

An den im Plan gekennzeichneten Stellen auf dem Marktplatz ist ein Baumcarré aus klimaangepassten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzempfehlung:

Acer platanoides `Fairview` (Spitzahorn)

Alnus x spaethii (Purpurerle)

Fraxinus pennsylvanica `Summit`, ´Zundert´ (Grün-Esche)

Gleditsia triacanthos `Skyline` (Gleditschie)

Liquidambar styraciflua & Sorten (Amberbaum)

Ostrya carpinifolia & Sorten (Hopfenbuche)

Quercus robur & Sorten (Stieleiche)

Sophora japonica `Regent` (Schnurbaum)

Tilia tomentosa `Brabant`und `Szelestre´ (Silberlinde)

Zelkova serrata `Green Vase` (Japanische Zelkove)

II.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe entlang der Ehrensteiner Straße

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Ehrensteiner Straße sind Baumpflanzungen von klimaangepassten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen

(Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Die in der weiteren (Fach)Planung zu bestimmenden erforderlichen Sichtfelder sind im Bereich des festgesetzten Einfahrtsbereichs zu berücksichtigen. Sie sind zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

Pflanzempfehlung:

Acer platanoides & Sorten (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus & Sorten (Bergahorn)

II.11.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Baumreihe in der Passage

An den im Plan gekennzeichneten Stellen östlich des MK 2 im Übergang zum Bestandsgebäude Marktplatz 8 sind Baumpflanzungen von klimaangepassten klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16/18) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein angemessenes Wurzelvolumen herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzempfehlung:

Amelanchier arborea `Robin Hill` (Felsenbirne)

Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)

Fraxinus ornus & Sorten (Blumensche)

Sorbus aria & Sorten (Echte Mehlbeere)

Sorbus intermedia & Sorten (Schwedische Mehlbeere)

II.11.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Quartiersinnenhof, Dachgarten Wohn- und Geschäftshaus

Innerhalb der als pfg 4 gekennzeichneten Fläche ist ein grüner Quartiersinnenhof als Dachgarten anzulegen. Mit Ausnahme von Terrassen/ Wegen ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 50 cm aufzubringen. Der Dachgarten ist mit standortangepassten Gehölzen und Stauden zu begrünen.

Pflanzempfehlung Gehölze:

Amelanchier arborea & Sorten (Felsenbirne)

Acer campestre & Sorten (Feldahorn)

Cladrastis kentukea (Gelbholz)

Sorbus aucuparia & Sorten (Eberesche)

Sorbus intermedia & Sorten (Schwedische Mehlbeere)

II.12. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

II.12.1 Pflanzbindung 1 (pfb 1) - Baumstandorte entlang der Ehrensteiner Straße

Die vorhandenen Gehölze entlang der Ehrensteiner Straße sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang soll ein Ersatz gem. Pflanzliste zu Pflanzgebot 2 (pfg) erfolgen.

III Örtliche Bauvorschriften

III.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

III.1.1 Dachgestaltung/ Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Flachdächer sind entsprechend II.8.2 (Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) zu begrünen.

III.1.2 Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Bei Verwendung großflächiger Glasflächen ist das Risiko Vogelschlag zu reduzieren (siehe auch II.8.3 Artenschutz).

III.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Unselbstständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² pro Gewerbeeinheit und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone als auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben angebracht werden.

Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der Architektur unterzuordnen.

Es ist pro Gebäude ein Gesamtwerbekonzept zu erstellen und mit der Stadt im Genehmigungsverfahren abzustimmen.

Selbstständige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

III.3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke ist an die Gestaltungsprinzipien der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzupassen.

III.4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind unzulässig.

III.5. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen, Satellitenanlagen sind nur zulässig, soweit ein öffentlicher Anschluss nicht gegeben ist. Pro Gebäude ist nur eine Anlage zulässig.

III.6. Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

IV Hinweise

IV.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, “MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein werden zusammen mit dem Bebauungsplan "„Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

IV.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV.3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Massenkalke an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV.4. Grundwasser- und Bodenschutz

Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich

zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

IV.5. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart 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. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

IV.6. Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Altstandorte, bei denen durch die historische Erkundung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen:

- AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein (001161-000)
- AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein (01186-000)

Für diese Altlasten wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

IV.7. Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Da der Bebauungsplan in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, hat die Gemeinde zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung des Bauwerks hochwasserangepasst erfolgt.

Das Ingenieurbüro Herzog+Partner hat zur Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG einen Kurzbericht erstellt (siehe Anlage) und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Das geplante Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Der geringe Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz
- Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt. Im Bebauungsplan werden die Höhenlagen der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhen) in den betroffenen Bereichen auf mindestens Wasserspiegellage HQ extrem als Rohfußboden bzw. Wasserspiegellage HQ100 (=491,60 mNN) in Kombination mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen entsprechend den Empfehlungen des Konzeptes HQextrem von Herzog+Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) festgelegt.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Auf das Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (2019), das Konzept HQ extrem (Stand 17.07.2020) und das Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Stand 20.07.2020) von Herzog+Partner wird verwiesen.

IV.8. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Die Bestandshydranten sowie die Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300m sind den entsprechenden Plänen als Anlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

IV.9. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

IV.10. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie sind anhand von Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert.

Ein naturschutzfachliches Gutachten des Bio-Büro Schreiber hat die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geklärt. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen) sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch den geplanten neuen „Marktplatz“ in Blaustein sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Vögel sind zur Vermeidung von Kollisionen an Glasscheiben Maßnahmen sowie Ersatzquartiere für Gebäudebrüter erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Sollten im Zuge dieser Maßnahmen auch Arbeiten südlich der Ehrensteiner Straße, in der Nähe des Bahndamms, erforderlich sein, ist auf die dortigen Reptilien-Vorkommen zu achten (z. B. durch Aufstellen eines Schutzzauns).

Sollten die Abbrucharbeiten in der Nähe der möglichen Brutzeiten erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine/n erfahrene/n Vogelkundler/in notwendig. Dieser sollte zuvor die Auswahl und Platzierung der Nistkästen durchführen. Sie kann auch bei den Planungen beraten, wo geeignete Strukturen an den neuen Gebäuden anzulegen sind. Die Besiedlung der Nistkästen bzw. der neuen Strukturen an den neuen Gebäuden ist zu dokumentieren. Die Nistkästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Auf das naturschutzfachliche Gutachten des Bio-Büro Schreiber vom Juli 2020 wird verwiesen (Anlage zum Bebauungsplan).

IV.11. Gutachten

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen:

- Schalltechnische Untersuchung (igi-consult GmbH, Wemding, 14.07.2020)
- Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ im Ortsteil Ehrenstein der Stadt Blaustein (igi-consult GmbH, Wemding, 11.01.2021)
- Naturschutzfachliches Gutachten (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, Juli 2020)
- Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, 16.04.2019)
- Konzept HQ extrem (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, Stand 17.07.2020)
- Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, Stand 20.07.2020)
- Plan mit Bestandshydranten
- Plan mit Entnahmestellen für Löschwasser im Radius von 300m

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.
Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:
dd.mm.yyyy
Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:
dd.mm.yyyy
Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:
dd.mm.yyyy

Anlagen zum Bebauungsplan sind:

- **Schalltechnische Untersuchung** (igi-consult GmbH, Wemding) **vom: 14.07.2020**
- **Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten** (igi-consult GmbH, Wemding) **vom: 11.01.2021**
- **Naturschutzfachliches Gutachten** (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm) **vom: Juli 2020**
- **Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3)** (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau) **vom: 16.04.2019**
- **Konzept HQ extrem** (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau) **vom: 17.07.2020**
- **Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2** (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau) **vom: 20.07.2020**

Blaustein, den dd.mm.yyyy

_____
Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am dd.mm.yyyy gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Blaustein, den dd.mm.yyyy

_____
Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein