

BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Birkebene V“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 18.07.2024. Er umfasst die Flurstücke 84, 563/1, 564, 566 und 760 sowie Teilflächen der Flurstücke 80, 81/2, 561, 562/1 und 569 (Anna-Essinger-Straße) der Gemarkung Herrlingen. Die Fläche beträgt ca. 3,3 ha.

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	18.07.2024
B Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	18.07.2024
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	18.07.2024

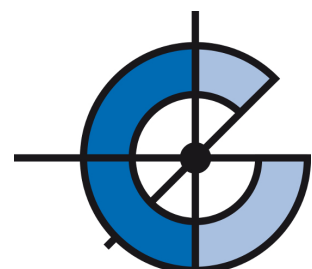
Anlagen zur Satzung

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	18.07.2024
E Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	18.07.2024

Aufgestellt: Blaustein/Metzingen, den 18.07.2024

Gerst Ingenieure Metzingen GmbH
Gutenbergstraße 44
72555 Metzingen

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA1, WA2 (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen (§ 1 (5) BauNVO).

Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer relativen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GBH - s. Planeinschrieb) als Höchstgrenze in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Zur Einhaltung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich Z=II muss bei Flachdachgebäuden mit entsprechender Geschoszahl das oberste Geschoss bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach fertiggestelltem Endausbau in m ü. NN zuzüglich 0,2 m, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße.

B.1.3 Bauweise

offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO

Es werden Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

B.1.5 Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Grenzbebauung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Vor geschlossenen Garagen ist auch innerhalb des Baufensters auf der Seite der Zufahrt ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen ist ebenfalls ein Abstand von mind. 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden.

B.1.6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Sie 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.

B.1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

Dabei sind Doppelhaushälften und Reiheneinheiten jeweils als ein Wohngebäude zu betrachten.

B.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag.

Geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung eingetragenen Aufteilung der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

B.1.9 Versorgungsflächen sowie Flächen für die Abfallbeseitigung

Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen ist die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Strom, Glasfaser, etc. dienen sowie von Wertstoffcontainern (z.B. Altglas) zulässig.

Zur Vermeidung und Reduzierung schädlicher Umwelteinwirkungen sind hierbei gem. § 22 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG die nach dem Stand der Technik unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Errichtung der Anlagen sind die erforderlichen Sichtfelder zu beachten.

B.1.10 Flächen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Für die Versickerung des unschädlichen Niederschlagswassers müssen auf den privaten Grundstücken Rigolen oder Mulden mit belebter Bodenzone und Filter in entsprechender Größe und einem Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation errichtet werden.

Zusätzlich ist die Errichtung einer Zisterne zur Regenwasserbewirtschaftung mit Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Fläche zur Regelung des Wasserabflusses - Entwässerungsmulde

Um das Plangebiet vor anfallendem Niederschlagswasser aus den nördlich und westlich angrenzenden Außeneinzugsgebieten zu schützen, ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets eine durchgängige, 2 m breite Entwässerungsmulde herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Entwässerungsmulde muss der Wasserbehörde jederzeit zugänglich sein. Eine Einfriedung der Entwässerungsmulde ist lediglich auf der Grundstücksinnenseite der Mulde zulässig.

Fläche zur Regenrückhaltung

Für die Rückhaltung und Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßenflächen ist in der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ein Rückhaltebecken mit Drosselabfluss in Richtung des bestehenden Regenwasserkanals im Süden in Richtung L1236 zu errichten. Falls die Möglichkeit des Anschlusses an den Regenwasserkanal nicht besteht, muss das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal der Erwin-Rommel-Steige eingeleitet werden.

Schutz vor Starkregenereignissen

Bei Starkregenereignissen kann anfallendes 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 Oberkante Gelände bzw. Oberkante Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

B.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten mit Leitungsrechten zu belasten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Führen einer Regenwasserleitung zugunsten der Stadt Blaustein zu belasten. Die Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

B.2.2 Öffentliche Grünflächen

Der Bereich der öffentlichen Grünflächen, der nicht anderweitig gekennzeichnet ist, ist mit einer autochthonen Saatgutmischung mit 30 % Kräuteranteil anzusäen und fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.

B.2.3 Private Grünflächen – Ortsrandeingrünung

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind entsprechend den Pflanzgeboten gärtnerisch anzulegen und flächig zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

B.2.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (z.B. Zierrasen oder Garten) und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten auf den Grundstücksflächen sind unzulässig.

Pflanzgebot Einzelbäume im öffentlichen Raum

An den gekennzeichneten Stellen sind zur Raumbildung insgesamt elf standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

Pflanzgebot Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Plangebiets sind auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen außerhalb der Entwässerungsmulde geschlossene Heckenpflanzungen mit gebietsheimischen Strauchgehölzen und eingestreuten Bäumen (Heistern) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen (insgesamt 21 Bäume).

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

Pflanzgebot Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Zur Durchgrünung des Wohngebiets sind je 250 m² angefangene Grundstücksfläche je ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot Sträucher (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Zur Durchgrünung des Wohngebiets sind auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangener 100 m² Grundstücksfläche je ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot Hecke

An der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stelle ist eine Heckenpflanzung zur Eingrünung und zum Sichtschutz im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen vorzunehmen.

Pflanzgebot Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer, die nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Aufgeständerte Solarmodule sind auf diesen Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

Pflanzgebot Anlage einer naturnahen Fläche für die Regenwasserretention

Der im Bebauungsplan als Fläche für die Regenwasserrückhaltung gekennzeichnete Bereich wird mit einer standorttypischen Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudensäume aus gebietsheimischem Saatgut angesät. Da die Fläche aufgrund der Teilversickerung und gedrosselten Entleerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers lediglich temporär stärkerer Vernässung ausgesetzt ist, wird sich langfristig ein Mischbiotop aus Fettwiese und gewässerbegleitenden Hochstauden entwickeln, deren Anteil auf jeweils 50% geschätzt wird.

Pflege: Mahd einmal im Jahr im Juni mit Abfuhr des Mähguts.

Pflanzgebot Entwässerungsmulde

Entlang des nördlichen und westlichen Rands des Plangebiets ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Schutz vor anfallendem Oberflächenwasser eine durchgängige Entwässerungsmulde herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Entwässerungsmulde ist mit einer artenreichen autochthonen Gras- oder Kräutermischung zu begrünen, dauerhaft zu mähen und von Bewuchs und Gegenständen freizuhalten.

Pflege: Zur Hauptblütezeit der Gräser.

B.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schutz des Oberbodens

Die als privaten Grünflächen gekennzeichneten Bereiche sind vor Überfahren während der Bauphase zu sichern und von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen freizuhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme wird ein Schutzzaun entlang der Außenkante zum geplanten Wohngebiet und zur Entwässerungsmulde errichtet und mehrmals während der gesamten Bauphase überprüft.

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.

Oberflächenwasser:

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

Begrünung von Dächern:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

Bodenaushub

Erdaushub ist auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Eine Verbringung außerhalb des Plangebietes ist ausnahmsweise zulässig.

B.2.6 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Baufeldfreimachung

Das Freiräumen des Baufeldes (Rodung vorhandener Gehölze, Abräumen des Oberbodens) ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

Alternativ zur Bauzeitenregelung kann im Fall der Feldlerche auch eine bauzeitliche Vergrämung stattfinden. Diese beinhaltet eine Störung der Bodenoberfläche vor Beginn der Vogelaktivitätszeit, bspw. durch mehrmaliges Eggen oder Grubbern ab dem 15. Februar. Dadurch werden die Eingriffsflächen unattraktiv für die Feldlerche gehalten und eine Ansiedlung im baubedingt in Anspruch genommenen Bereich verhindert.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums ist die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißen Licht mit geringen Blauanteilen, insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C) zu verwenden. Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

Vermeidung von Vogelschlag

Bei Verwendung von großflächigen, spiegelnden Fassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag ein für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden, bzw. sind entsprechende Muster auf dem Glas anzubringen.

CEF-Maßnahme Feldlerche

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchungen wurde ein Brutrevier der Feldlerche im Umkreis des Geltungsbereichs festgestellt. Das geplante Wohngebiet liegt nicht innerhalb des Bruthabitats, löst allerdings eine Kulissenwirkung (150 m in alle Richtungen) aus, wodurch es zu einer erheblichen Habitat-Beeinträchtigung kommt. Das Bruthabitat ist daher vorgezogen durch eine CEF-Maßnahme auszugleichen. Hierzu muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich von Flst. 520, Gemarkung Wippingen eine streifenförmige Buntbrache auf einer Fläche von 2.000 m² angelegt und dauerhaft

unterhalten werden. Das entsprechende Flurstück wird derzeit ackerbaulich genutzt befindet sich im Eigentum der Stadt Blaustein.

Die CEF-Maßnahme muss vor Baubeginn fertig gestellt sein. Die uNB ist nach der Fertigstellung der Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Eine Kontrolle zur Wirksamkeit ist erforderlich (Monitoring).

B.2.7 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken
- Anlage einer naturnahen Fläche für die Regenwasserretention
- Ortsrandeingrünung mit Feldhecken und Einzelbäumen auf privaten Grünflächen
- Dachbegrünungen

Entsprechend dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 18.07.2024 entsteht bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden ein Kompensationsdefizit von insgesamt 209.488 ÖP, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich erfolgt zum einen über die Anlage und Unterhaltung einer streifenförmigen Buntbrache (20 Ar Flächengröße) auf zuvor ackerbaulich genutztem Standort auf Flst. 520, Gemarkung Wipplingen (Maßnahme A1_{CEF}: 32.000 ÖP). A1_{CEF} ist aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich und wirkt sich aufgrund der Verbesserung der Biotopqualität positiv auf die E/A-Bilanz aus.

Das verbleibende Defizit von 177.488 ÖP wird über die Zuordnung eines entsprechenden Maßnahmenanteils der Ökokontomaßnahme A2 „Waldrefugium Bermaringen Bulachhalde "Langer Felsen"“ (Maßnahme A2) auf Teilbereichen des Flurstücks 149/9 kompensiert.

Zur Kompensation des Defizits des Bebauungsplans „Birkebene V“ werden 177.488 ÖP abgebucht. Der verbleibende Kompensationsüberschuss innerhalb des Waldrefugiums Bermaringen Bulachhalde "Langer Felsen" von 357.347 Ökopunkten steht der Stadt Blaustein zur Kompensation eines weiteren Eingriffs zur Verfügung

Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.

Blaustein/Metzingen, den 18.07.2024

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LANDESBYBAUORDNUNG (LBO))

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet werden für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Nebengebäude sind ebenfalls als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Bei Flachdachgebäuden sind Dachaufbauten mit Ausnahme von untergeordneten technischen Aufbauten (Schornstein, Lichtkuppel) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie, Geländer zur Absturzsicherung im notwendigen Umfang und Aufbauten für Aufzugschächte unzulässig.

C.1.3 Eindeckungsmaterial

Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mind. 12 cm naturnah zu begrünen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen sind ausgenommen. Die gesamte begrünte Dachfläche darf dabei 70 % aller Dachflächen auf dem Grundstück zusammengenommen nicht unterschreiten.

Die Begrünung der Dachflächen ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

C.1.4 Fassadengestaltung

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

C.1.5 Anlagen zur Nutzung solarer Energie

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie im Plangebiet ist wie folgt zulässig:

Auf Flachdächern sind entsprechende Anlagen aufgeständert bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Attika zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie an Hauswänden sind ebenfalls zulässig.

C.2 Einfriedungen

Tote Einfriedungen müssen kleintiergänglich und ohne Sockel errichtet werden.

Im Bereich der Entwässerungsmulde sind tote Einfriedungen lediglich zwischen der Pflanzgebotsfläche zur Ortsrandeingrünung und der Entwässerungsmulde zulässig.

Die Höhe toter Einfriedungen entlang der geplanten Erschließungsstraße wird auf 0,8 m begrenzt.

Ansonsten wird auf §§ 11, 12 Nachbarrechtsgesetz (NRG) verwiesen.

C.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden der Artenliste im Anhang zu bepflanzen oder als Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Geländeveränderungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und möglichst im gewachsenen Boden zu gestalten. Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern auszuführen.

C.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Im WA 2 sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Für den Bereich WA 1 gelten die Vorgaben der LBO.

Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet sind.

C.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Blaustein/Metzingen, den 18.07.2024

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise

D.1.1 Wasserschutzgebiet NR. 212 "HERRLINGEN-DANNENÄCKER"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 212 "Herrlingen-Dannenäcker", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.212 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz.

Die gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten. Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung nicht zulässig.

D.1.2 Grundwasserschutz

Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen.

D.1.3 Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Der Notüberlauf ist an den Regenwasserkanal im Straßenbereich anzuschließen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

D.2 Brandschutz - Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.

Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen.

Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

D.3 Bodenschutz

D.3.1 Altlasten

Im Boden- und Altlastenkataster (BAK) sind für das Plangebiet keine Altlasten verzeichnet. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Alb-Donau-Kreis Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.3.2 Bodenschutz

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

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. 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.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind humoser Ober- und Unterboden getrennt abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. 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.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Es wird dabei vom Kreisbauernverband beantragt und gefordert, dass, soweit es sich um hochwertigen Oberboden handelt, der eigentlich der Landwirtschaft durch den Flächenverbrauch entzogen werden würde, dieser auch bei Umsetzung des Bebauungsplans für eine Aufwertung der Bodengüte zu einem anderen Orte gebracht wird, sodass er dort der Landwirtschaft dienen kann.

Wenn überschüssiges Bodenmaterial anfällt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden soll, ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzten Flächen über 500 m² aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu ergreifen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird für das Baugebiet ein Bodenschutzkonzept erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind zu beachten.

D.4 Geotechnik

Auf das Gesamtgutachten Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung sowie hydrogeologische Untersuchungen des Büros Schirmer vom 06.12.2023 wird verwiesen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren konkreten 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

D.6 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

D.7 Pflanzungen

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

D.8 Nachbarschaftsrecht

Aus dem Bereich des privatrechtlichen Nachbarschaftsrecht können sich weitere Regelungen ergeben. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

D.9 Immissionen durch Landwirtschaft

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg und daran schließen Ackerflächen an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) entstehen Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen führen können.

D.10 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

D.11 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke

Alle Normen können bei der Stadt Blaustein zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Blaustein/Metzingen, den 18.07.2024

ANLAGE 1 (ZU TEXTTEIL ZIFFER B.2)

Vorschlag Pflanzlisten (Pflanzgebote) für Bebauungspläne (Stand 23.02.2022)

Großbäume (heimisch) > 18 m	Mittelgroße Bäume (heimisch) 5 - 18 m	Mittelgroße Bäume (standortgerecht) 5 - 18 m	Sträucher / Hecken (heimisch)	Obstbäume (heimisch)	Straßenbegleitend (standortgerecht)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Hartriegel (<i>Cornus</i>)	Apfel in Sorten	<i>Verweis auf GALK Straßenbaumliste (im aktuellen Stand)</i>
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Taschentuchbaum (<i>Davidia involucrata</i>)	Gemeinde Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Birne in Sorten	
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Kirsche in Sorten	
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Schnurbaum (<i>Styphnolobium japonicum</i>)	Liguster (<i>Ligustrum</i>)	Pflaume in Sorten	
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus pyrastrer</i>)	Schmale Stadt-Ulme (<i>Ulmus hollandica</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera</i>)	Mirabellen in Sorten	
Walnuss in Sorten	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Akazie Casque Rouge (<i>Robinia Casque Rouge</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	Zwetschgen in Sorten	
Kastanie in Sorten	Europäische Eibe (<i>Taxus baccata</i>)		Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	Quitten in Sorten	
Gemeine Birke (<i>Betula pendula</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)		Kreuzdorn (<i>Rhamnus</i>)		
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)			Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)		
Trauerweide (<i>Salix babylonica</i>)			Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)		
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)			Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)		
Buche (<i>Fagus</i>)			Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)		
Ulme (<i>Ulmus</i>)					

Hinweise zur Qualität: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden, 3 x verschult, Mindestdurchmesser von 16 - 18 cm.

Hinweise zur Ausführung: Die Bäume sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Die Abstandsregelungen gegenüber benachbarten Grundstücken sind zu beachten (§ 11-22 NRG BW).

Definition "heimisch": Alb-Donau-Kreis als natürliches Verbreitungsgebiet
Definition "standortgerecht": die Ansprüche einer Pflanze sind mit der Umgebung abgestimmt.

*natürliche Vorkommen im Alb-Donau-Kreis
klimaangepasste Baumarten*

Pflanzverbote: Nicht zulässig sind Hecken aus Thuja, Zypresse und Kirschlorbeer.