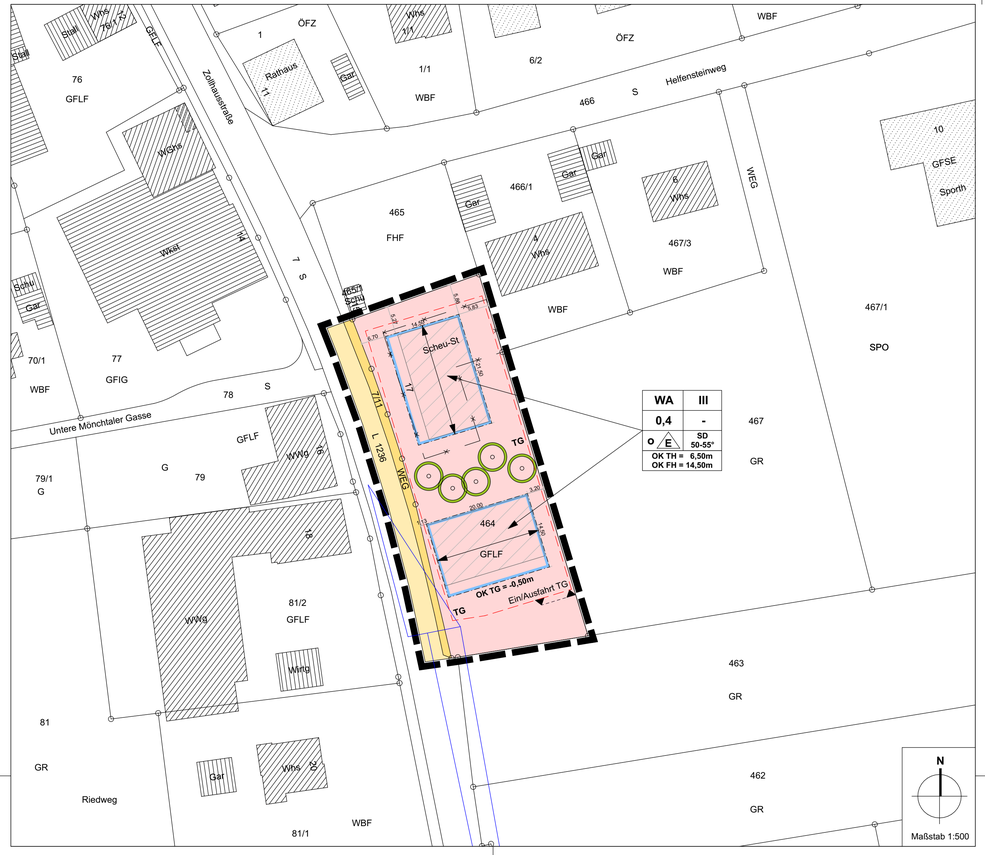

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **WA** – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

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

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

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Erschließungswegen, Kellerräumen sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden.

1.2.2. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **OK TH = 6,50m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
OK FH = 14,50m (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
OK TG = -0,50m

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **E** nur Einzelhäuser zulässig

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

1.4.1. Baugrenze

1.5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1. Hauptfirstrichtung

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

1.6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2. öffentlicher Gehweg

1.6.3. **TG** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6.3.1. Die Tiefgaragenabfahrt ist im Bereich vor dem Gehweg auf einer Länge von mindestens 5 Metern waagrecht auszubilden um ein Anfahren am Berg zu unterbinden.

1.6.3.2. Außerhalb der Fläche für Tiefgaragen sind die für die Tiefgarage bautechnisch notwendigen Bauteile (Stützen, Mauern, Wände, etc.) zulässig.

1.6.3.3. Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

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

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

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

1.7.3. Begrünung von Tiefgaragen:
Die Fläche für Tiefgaragen ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 50cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrats auf mindestens 70cm vorzusehen.

1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. Anzupflanzende Bäume

1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1-4 zu pflanzen.

1.8.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.8.2. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Baum gemäß der Artenlisten 2 und 4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume > 18m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Salix babylonica	- Trauerweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 5 - 18m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

Robinia Casque Rouge	- Robinie
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Davidia involucrata	- Taschentuchbaum
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Salix caprea	- Sal-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Styphnolobium japonicum	- Schnurbaum
Taxus baccata	- Eibe
Ulmus hollandica	- schmale Stadt-Ulme

Artenliste 3 - Bäume Straßenraum
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm, 3xv.

standortgerechte Bäume gemäß GALK Straßenbaumliste z.B.:

Großbäume 20 - 40m

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

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

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

Artenliste 4 - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm, 3xv

heimische, regionale Obstbaumsorten

Artenliste 5 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

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

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

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

V1a Baufeldberäumung, Abriss von Mitte August bis Ende Februar:
Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder, wenn Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, Einwegverschlüsse anzubringen und Schwärmbeobachtungen durchzuführen.

V1b Baufeldberäumung, Abriss von Anfang März bis Mitte August:
Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind die Gebäude vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontollieren (Wärmebildkamera). Ist kein Tierbesatz nachweisbar, sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen und weitere Ausflugbeobachtungen einzuplanen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Fledermausjungtieren ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

V2 Rodung Gehölze:
Rodung der Gehölze zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Baumhöhlen und Spalten sind vor der Fällung auf Fledermäuse zu untersuchen. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, die Arbeiten anzupassen und ggf. ein vorsichtiges Ablängen und Ablegen von Bäumen notwendig.

V3 Nisthilfen für Haus- und Feldsperling:
Für den Haus- und Feldsperling sind jeweils drei Nisthilfen auf der Fläche bzw. im direkten Umfeld aufzuhängen. Die Nisthilfen für den Haussperling können auch in das neue Gebäude integriert werden.

1.11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.11.1. Maßnahmen zum Schutz vor anlagenbedingtem Lärm
In den in Abbildung 7 blau markierten Fassadenbereichen dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen') zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm) zu liegen kommen. Dies ist durch geeignete bauliche bzw. architektonische Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schalltechnisch optimierte Grundrissorientierung, Einbau von Festverglasungen) sicherzustellen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen wie vorgehängte Glasfassaden bzw. Prallscheiben, verglaste Balkone, Flügelwände etc. ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

1.11.2. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor öffentlichem Verkehrslärm
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von Neu- bzw. Ersatzbauten, die im Anschluss an die in Abbildung 8 (rot) gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) der 16. BImSchV gesichert eingehalten wird.

1.11.3. Passiver Schallschutz zum Schutz der Schlafräume vor öffentlichem Verkehrslärm
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), die an den in Abbildung 9 (orange) gekennzeichneten Fassadenabschnitten zu liegen kommen sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/- anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

1.13. VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1.13.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

WA	III
0,4	-
O / E	SD 50-55°
OK TH = 6,50m	
OK FH = 14,50m	

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

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. FASSADENGESTALTUNG

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

2.3. DACHGESTALTUNG

2.3.1. SD Satteldächer mit einer Dachneigung von 50 - 55°

2.3.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.3.3. Dachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

2.4. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.4.1. Innerhalb des Plangebietes ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.5.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Wiesen-, Grünfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.5.4. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

2.6. EINFRIEDUNGEN

2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

2.7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. 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 hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 03.12.2003 ist zu beachten.

4. HINWEISE

4.1. bestehende Bebauung

4.2. geplante Bebauung

4.3. 123 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4. 10.00 Maßangaben in Metern

4.5. Sichtfelder gemäß RASt 06

4.5.1. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sind in einer Höhe zwischen 0,80 Meter und 2,50 Meter Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

4.6. NIEDERSCHLAGSWASSER
Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.
Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.
Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.8. BODENSCHUTZ
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Es ist auf einen sparsamen und schonenenden Umgang mit Boden zu achten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Plangebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Auf den Erdmasseausgleich im Sinne des § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird hingewiesen. Fallen zu großen Mengen Bodenaushub an oder solcher der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung vor einer Deponierung zu überprüfen. Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten.

4.9. ALTLASTEN
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

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

4.11. BAUMSCHUTZ AUF BAUSTELLEN
Zum Schutz vor Schäden an Bäumen durch Bautätigkeiten sind im Vorfeld der Baumaßnahme geeignete Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Die DIN 18920 "Baumschutz auf Baustellen", die RAS-PL4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen im Straßenraum" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege sind zu beachten.

4.12. HOCHWASSERSICHERE BAUWEISE
Auf die Eigenverantwortung der Eigentümer wird verwiesen.
Es ist darauf zu achten die EFH so zu wählen, dass kein Oberflächenwasser in schützenswerte Räume gelangen kann. Die Öffnungen sind erhöht anzuordnen. Inbesondere Keller und andere, unter der Oberfläche liegende Bauteile sind wasserdicht auszuführen. Kellerabgänge, Lichtschächte u.ä. sind gesondert zu schützen.

4.13. IMMISSIONSSCHUTZ
Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauordnungstechnisch eingeführten Version der DIN 4109-1 zu erfüllen.

Zugänglichkeit der Normen
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der DIN Media GmbH in Berlin zu beziehen (DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

4.14. BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ
Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb des Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig.

4.15. ARTENSCHUTZ (VOGELSCHLAG)
Zum Schutz vor Vogelschlag sind bei großflächigen (> 3m²) transparenten Glasflächen an Gebäuden, Dachterrassen, Wintergärten konstruktive Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Z.B. durch Einsatz alternativer Materialien bis hin zur Kennzeichnung bzw. Markierung geplanter Glasflächen (z.B. Einsetzen von Streifen, Netzen,Gittern, Mustern, Aufkleben von Folien mit engmaschigen Mustern auf oder in der Scheibe, Verwendung halbtransparenter Materialien wie Milchglas) um sie als Hindernis für Vögel sichtbar zu machen.

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

Stadt Blaustein
vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Blaustein

"Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg"

E N T W U R F

Maßstab 1 : 500
Stand: 18.07.2024

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 18.07.2024 die Fortführung und Beendigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" im Ortsteil Wippingen gemäß § 215a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt

5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den .....

(Siegel)

.....
Erster Beigeordneter

8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den .....

(Siegel)

.....
Erster Beigeordneter

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den .....

(Siegel)

.....
Erster Beigeordneter