

## **BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 die Flurstücke 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 84, 85, 86, 87 sowie Teilflächen des Flurstücks 49 der Gemarkung Markbronn. Die Fläche beträgt ca. 2,1 ha.

### **Bestandteile der Satzung**

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

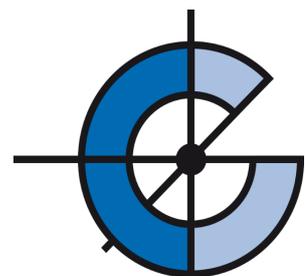
### **Anlagen zur Satzung**

<b>D</b> Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	18.07.2024
<b>E</b> 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 – WA 1-4 (§ 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).

Im WA4 werden auch stationäre und vollständig erschlossene Wohnlösungen als Tiny Häuser, Minihäuser, Modulhäuser oder Wohncontainer entsprechend der jeweiligen Bauweise oder dem architektonischen Konzept zugelassen. Im weiteren Text werden diese Wohnlösungen unter dem Begriff „Tiny Häuser“ zusammengefasst. Auch für Tiny Häuser sind die textlichen Festsetzungen, die Baugrenzen, die Stellplatzverpflichtungen und Abstandsflächen einzuhalten.

#### B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 BauNVO)

Private Grünflächen können bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden.

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 als Höchstgrenze in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt.

WA1: Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

WA2: Für Gebäude mit geneigtem Dach wird eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt.

Für Flachdachgebäude im WA2 wird eine maximale Wandhöhe straßenseitig (=neue Erschließungsstraße) von 7,0 m festgesetzt. Zur Ausbildung eines Staffelgeschosses darf die zulässige Wandhöhe bis zu einer Gebäudehöhe von

insgesamt 9,5 m überschritten werden. Hierbei muss das oberste Geschoss über 7,0 m straßenseitig (=neue Erschließungsstraße) um mind. 3,0 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach hinten versetzt werden.

WA3: Für Gebäude mit Satteldach wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt.

WA4: Im WA4 ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt bis zum First.

Die maximale Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Flachdach: Oberkante Attika). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der Oberkante Attika.

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 entsprechend dem Planeintrag.

Es werden Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Tiny Häuser 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, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Pflanzgebote 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.

Offene 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, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Pflanzgebote zulässig.

Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Pflanzgebote 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 Schallleistungspegel 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) im WA 2 - 4 pro Wohngebäude gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß. Dabei sind Doppelhaushälften und Reiheneinheiten jeweils als ein Wohngebäude zu betrachten.

Im WA1 wird keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt.

#### **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 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 entsprechender Größe und einem Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation errichtet werden.

Zusätzlich ist die Errichtung einer Zisterne zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Für die Rückhaltung und Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßenflächen ist in der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ein unterirdisches Rückhaltebecken mit Drosselabfluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Dietinger Straße zu errichten.

#### **B.1.10 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm ausgehend von der Pappelauer Straße (Kreisstraße) zu treffen. Maßgebend ist das Lärmschutzgutachten des Büros igi CONSULT GmbH Projektbüro Schall- und Immissionsschutz vom 13.02.2024.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen durch die nordwestlich am Plangebiet vorbeiführende Pappelauer Straße (Kreisstraße K7379) ist ein mindestens 3,0 m über bestehender Geländeoberkante hoher Lärmschutzwall zu errichten. Die südliche Seite des Lärmschutzwalls befindet sich auf den privaten Grundstücken und ist vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

Zusätzlich ist für jeden Wohn- und Schlafräum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 zur Tagzeit und/oder Nachtzeit schutzbedürftig ist, an den Gebäuden in erster Reihe zur Pappelauer Straße (WA1 – nördlicher Teil, WA2 und WA4) in den Obergeschossen

ein Fenster zur Raumlüftung an einer anderen Gebäudeseite als der unmittelbar der Kreisstraße zugewandten Nordwestseite vorzusehen. Im Baufeld an der westlichen Ecke des Bebauungsplangebietes (WA4) dürfen Fenster zur Lüftung nachts schutzbedürftiger Räume weiterhin nicht im Erdgeschoss zur Nordwestseite und nicht im Obergeschoss zur Südwestseite orientiert werden.

Ersatzweise können Lüftungsfenster durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, Loggien, Prallscheiben etc. geschützt werden. Falls entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltungen oder Vorbauten nicht in jedem Fall umsetzbar sind, müssen technische Hilfsmittel (schallgedämmtes, mechanisches Lüftungssystem) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Be- und Entlüftung der Räume sicherstellen.

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

#### **B.1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

#### **B.1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zum Führen einer Versorgungsleitung zugunsten der Netze BW GmbH zu belasten. Die Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

Bei dem in der Planzeichnung eingetragenen Geh- und Fahrrecht handelt es sich um ein bestehendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der privaten Grünflächen, das der Erschließung dieser Flächen dient.

### **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 Audeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die mittelkronigen Arten der Pflanzliste im Anhang zur Begrünung verwiesen.

## **B.2.2 Öffentliche Grünflächen**

Der Bereich der öffentlichen Grünflächen ist unter Berücksichtigung des Verbots der Sichtbehinderung flächig zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

## **B.2.3 Private Grünflächen – Hausgärten**

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und flächig zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.

## **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

### Flächenhaftes Pflanzgebot

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Sträucher gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche).

Im Bereich des Sichtdreiecks zur Dietinger Straße ist das Pflanzgebot unter Berücksichtigung des Verbots der Sichtbehinderung umzusetzen (z.B. Stauden, Kleingehölze o.ä. mit einer max. Wuchshöhe 1,0 m). Im Bereich der privaten Grünfläche des Lärmschutzwalls können ebenfalls auch Kleingehölze auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind bei Anpflanzungen die Hinweise der Leitungsträger sind zu beachten.

Das Pflanzgebot darf mit Ausnahme der Fläche für die Regenwasserrückhaltung nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden. Im Bereich der Regenwasserrückhaltung ist die unterirdische Errichtung einer Anlage zur Regenwasserrückhaltung zulässig. Die Überdeckung muss entsprechend ausreichend sein, um eine Begrünung der Fläche mit Stauden, Kleingehölzen o.ä. zu ermöglichen.

### 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 Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelpflanzgebote (Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste im Anhang) im zeichnerischen Teil sind zu beachten.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5 m zulässig.

### Pflanzgebot Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Sind Einzelbäume bereits aus ökologischer oder stadtplanerischer Sicht im Bebauungsplan dargestellt, so werden diese beim Pflanzgebot mit verrechnet.

### Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten auf den Grundstücksflächen sind unzulässig.

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

### 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 und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung 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). Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Flächen durch einen Fachkundigen auf Brutvögel und Fledermäuse 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.

Auf den Fachbeitrag Artenschutz vom 31.01.2024 des Büros Dr. Andreas Schuler Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz und die darin gemachten Vorgaben wird verwiesen.

## **B.2.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Baumpflanzungen in den Baugrundstücken
- Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen
- Dachbegrünung für 80% der Dachfläche der Mehrfamilienhäuser

Entsprechend dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 19.03.2024 entsteht bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden ein Kompensationsdefizit von insgesamt 81.474 Ökopunkten (ÖP), das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss. Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Maßnahmenanteils der Ökokontomaßnahme „Waldrefugium Arnegger Franzenbronnen "Mackenhalde" und "Bremsberg" (Distr. 10 Abt. 1 und Abt. 2)“ aus dem Ökokonto der Gemeinde.

Dem Bebauungsplan werden 81.474 ÖP der insgesamt noch 275.490 ÖP umfassenden Maßnahme „Waldrefugium Arnegger Franzenbronnen "Mackenhalde" und "Bremsberg" zugeordnet. 194.016 ÖP der Maßnahme verbleiben auf dem Ökokonto der Gemeinde.

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 WA 1 werden für Hauptgebäude Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Im WA 3 werden für Hauptgebäude Satteldächer zugelassen. Im WA 2 und 4 werden alle Dachformen mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen. Die Dachneigung im WA 2, 3 und 4 ergibt sich aus den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.

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

#### **C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben und Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

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 sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung 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 80 % aller Dachflächen bis 15° Dachneigung auf dem Grundstück zusammengenommen nicht unterschreiten.

Die Begrünung der Dachflächen ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RALGZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Für Dächer mit Dachneigungen über 15° sind nur einheitliche, naturfarbene (z.B. rot, rotbraun oder anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig.

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 aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss hierbei mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen. Um die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung dauerhaft zu gewährleisten, ist der vom Hersteller vorgesehene Abstand zwischen Unterkante Photovoltaikenelement und Substratschicht einzuhalten. Kombisysteme sind empfohlen.

Auf Dächern mit Dachneigungen > 15° sind Solaranlagen flach aufliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert anzubringen

Anlagen zur Nutzung solarer Energie an Hauswänden sind ebenfalls zulässig.

### **C.2 Einfriedungen**

Tote Einfriedungen müssen kleintiergänglich und ohne Sockel errichtet werden.

Die Höhe toter Einfriedungen entlang der geplanten Erschließungsstraße wird auf 1,0 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 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. Geländeveränderungen im Bereich des Lärmschutzwalls sind unzulässig.

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 und 3 sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Für die Bereiche WA 1 und WA 4 gelten die Vorgaben der LBO.

Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-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 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 m<sup>3</sup> 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 Feuerwehrlflächen ist zu beachten.

### **D.3 Bodenschutz**

#### **D.3.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. 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 m<sup>2</sup> 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.

### **D.4 Geothermie**

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### **D.5 Geotechnik**

Auf das Gesamtgutachten Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung sowie hydrogeologische Untersuchungen des Büros Schirmer vom 13.10.2023 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.6 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.7 Naturschutz**

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

## **D.8 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.9 Nachbarschaftsrecht**

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

## **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, Burggrafenstraße 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.