

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Beiningen

Bebauungsplan Nr. 4.10.00

„Gassenäcker“

Textliche Festsetzungen

Stand: 05.11.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften.

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

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

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

2.2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

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

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

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

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

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

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

- 2.4.2 Überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn mindestens 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
- 2.4.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.
- 2.4.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.5 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.5.1 Die im Plan eingetragene maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Beachtung der Rückstauenebene um maximal 0,50 m ist zulässig.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke
- 2.6.2 Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.6.3 Straßenausstattung
- 2.6.4 Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.7 Regelung des Grundwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 2.7.1 Drainagen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

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

- 2.8.1 Maßnahme: Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers der Dach- Hof- und Straßenflächen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen, ist getrennt zu fassen und dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.

Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Die Bauplätze 3-6 und 17-24 können das Dachflächenwasser zusätzlich in die Entwässerungsmulde am südlichen Rand des Plangebietes einleiten.

2.8.2 Ausgleichsmaßnahme Eingriff in Biotopflächen

2.8.2.1 Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzung/Fläche A und B

Auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen A und B sind weitere Hecken mit Obstbaumpflanzungen zu entwickeln.

Qualität der Strauchpflanzungen:

Pflanzung einreihig (Fläche B) bis zweireihig versetzt (Fläche A)

120 Stück Sträucher (85 Stück in Fläche A, 35 in Fläche B)

Pflanzgröße: v. Str. oB 5 Tr h 60 – 100

Pflanzung in Gruppen zu 3 – 4 Stück

Qualität der Baumpflanzungen

unregelmäßig in Lücken der Strauchpflanzung,

12 Stück (9 Bäume in Fläche A, 3 Bäume in Fläche B),

Hochstamm we. oder Vg. StU 8 – 10 oB mit Pfahlsicherung.

Pflanzliste

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguine</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus domestica</i>	Hauszwetschge und
<i>ssp domestica-Sorten</i>	Dattelschwetschge (Württemb. Sorte)

2.8.2.2 Ausgleichsmaßnahme Einsaat Ackerfläche/Fläche A

Die bewuchsarme ehemalige Ackerfläche ist mit einer Blütmischung (Waldrandmischung Saaten–Zeller oder gleichwertig) einzusäen. Nach der Ansaat ist bei hohem Unkrautdruck ein Schröpfschnitt anzuraten. Die Flächen dürfen erst im ersten bis dritten Standjahr der Pflanzungen ein- bis maximal zweimal im Jahr gemäht werden (Juli und September). Danach ist eine Mahd nicht mehr notwendig.

2.8.3 Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen

2.8.3.1 Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme 1

Aufhängen von 15 Höhlen- und Nischenbrüterkästen (10 Typ Nisthöhle 2GR (oval) mit integriertem Katzen- und Marderschutz von Schwegler und 5 Starenhöhlen 3SV, Durchmesser 45 mm integriertem Katzen- und Marderschutz von Schwegler oder vergleichbare Höhlenbrüternisthilfen für Kohlmeise, Star und Feldsperling mit Marderschutz) im Umfeld des Bebauungsplans.

2.8.3.2 Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme 2

Innerhalb der im Artenschutzbericht (Kap. 10/Anhang) ausgewiesenen, potentiellen Ausgleichsräume sind Lerchenfenstern und Ackerrandstreifen in geeigneten Flächen anzulegen.

Die Maßnahmen sind auf Teilbereichen landwirtschaftlich genutzter Flächen durchzuführen. Die Maßnahmen sind nicht an bestimmte Flurstücke gebunden. Dadurch können die Standorte der Maßnahmen innerhalb der festgelegten Region im Zeitverlauf variieren.

Maßnahmenbeschreibung Lerchenfenster

Insgesamt sind 6 Lerchenfenster in 2 Ackerschlägen anzulegen.

Folgende Grundsätze sind bei der Anlage der Lerchenfenster zu beachten:

- Drei bis vier Fenster/ha von jeweils rund 20 m² Größe
- Möglichst großer Abstand zu den Fahrgassen
- Entfernung vom Feldrand mindestens 25 m sowie von Straßen, Hecken und Greifvogelansitzen etwa 50 m

Maßnahmenbeschreibung Ackerrandstreifen

Auf insgesamt 50 m Länge (auch 2 x 25 m möglich) ist/sind auf einer oder mehreren Flächen auf 3 m Breite entsprechende Ackerrandstreifen anzulegen.

Die Ansaatstärke für Ackerrandstreifen beträgt 1 – 2 g/m² bzw. 10 – 20 kg/ha.

Aussaatzzeitpunkt ist Mitte März bis Ende Mai.

Zu verwenden ist z. B. die Saatgutmischung „Blühende Landschaften“ Herkunftsgebiet Süd (Rieger & Hoffmann) oder vergleichbare Kulturarten und heimische Wildarten süddeutscher Herkunft wie die Brachemischung „Veitshöchheimer Bienenweide“ oder eine Wildackermischung mit Kultur- und Wildarten.

2.8.4 Vermeidungsmaßnahmen

2.8.4.1 Vermeidungsmaßnahme 1:

Fällung der Gehölze und Entfernen des Schnittgutes sowie Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. Oktober bis Ende Februar).

Bei einer Durchführung der Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

2.8.4.2 Vermeidungsmaßnahme 2:

Kurz vor den Sägearbeiten sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei vorhandenen Tieren sind die Stammabschnitte mit besonderer Sorgfalt zu behandeln. Ggf. sind die Tiere zu entnehmen und in ein geeignetes Ersatzquartier umzusiedeln. Damit wird vermieden, dass sich z. B. aufgrund von Wärmeperioden aktive Tiere, die sich kurzzeitig in Tagesverstecken (Spalten oder Nischen) aufhalten, getötet werden.

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

2.9.1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume bzw. Sträucher entsprechend pfg 1 – pfg 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der eingetragenen Bäume kann verschoben werden, die Anzahl der Bäume ist bindend.

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

2.10.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Ortsrandeingrünung

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind entsprechend der Verteilung von Gras- und Gehölzflächen bzw. Einzelbaumstandorten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Einzelbäume ist gemäß Planeintrag, der Sträucher gemäß Artenliste (s. Tab. 1) auszuführen.

Tab. 1: Gehölzartenliste Ortsrandeingrünung

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	alle geeigneten Obstsorten inkl. Walnuss und Speierling	
Straucharten			
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	<i>Ribes nigrum</i>	Obstwildling Johannisbeere
<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose	<i>Ribes uva-crispa</i>	Obstwildling Stachelbeere
		<i>Prunus prisca</i>	Wildpflaume "Zibarte"
		<i>Prunus insititia</i>	Wildpflaume "Kriechele"

2.10.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Straßenraumbepflanzung

Die im Plan dargestellten Einzelstandorte im Straßenraum und an den Parkplätzen sind mit Baumarten (Sol, 3xv mB, ew, STU 16-18 cm, Dreibockverankerung) der folgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Tab. 2: Gehölzartenliste Straßenbäume

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumartenauswahl Straßenraum und Parkplätze			
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn schmalkronig	<i>Amelanchier</i> <i>arborea</i> 'Robin Hill'	Felsenbirne
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' Typ 3	Spitzahorn schmalkronig	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Malus</i> 'Professor Sprenger'	Zierapfel
Baumartenauswahl dominante Straßenbäume			
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel/ Scharlachapfel	<i>Acer platanoides</i> 'Allershhausen'	Spitzahorn

2.10.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Flächenpflanzgebot

Auf jedem Baugrundstück unter 600 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Ab 600 m² Grundstücksgröße sind mindestens zwei großkronige Laub- oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Beim Bau von Flachdachgaragen ist eine Dachbegrünung vorzunehmen, die von Extensivbegrünungen mit mind. 5 cm Substratauflage bis zu Intensivbegrünung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen darf.

2.10.4 Verbot – Anlegen von Kiesflächen

Im **Vorgarten/In den Privatgärten** sind Kies- oder Schotterflächen ab einer Gesamtgröße von 8 m² als Ersatz für Grünflächen nicht gestattet. Hiervon ausge-

nommen sind erforderliche Kies- oder Schotterflächen für Drainageflächen (z. B. Traufstreifen) oder Zufahrten und Stellplätze. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist für eine ausreichend große, begrünte Baumscheibe zu sorgen (mind. 6 m²).

2.11 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.11.1 Pflanzbindung (pfb)

2.11.1.1 Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Grandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zu 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.

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

3.2 Gründung

3.2.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolimen sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sei, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

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

3.3 Grundwasserschutz

3.3.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Blaubeuren - Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.

3.3.2 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.4 Bauwerksabdichtung

3.4.1 Im Baugebiet kann Schichtenwasser angetroffen werden. Es wird empfohlen, mögliche Untergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.

3.5 Schutz vor Starkregen

3.5.1 Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung frei zu haltende Flächen leiten.

Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Bezüglich der Errichtung/Aufstellung von stationären Geräten (z. B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI – Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen. Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen ge-

richtete Komponenten nur dann aufgestellt werden bzw. wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.04./05.11.2019