

Stadt Blaubeuren

# Bebauungsplan Hessenhöfe

## Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan  
Hessenhöfe, Stadt Blaubeuren.

2. Februar 2006

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich „Hessenhöfe“, Stadt Blaubeuren, gilt die von meister.architekten Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 2. Februar 2006.

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	2
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
1.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	5
1.5	Bauweise.....	8
1.6	Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierungen.....	9
1.7	Garagen und Carports .....	9
1.8	Park- und Stellplätze / Verkehrsflächen .....	9
1.9	Geh- und Leitungsrechte .....	10
1.10	Grünordnung Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
1.11	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt (Maßnahmenkonzept) .....	13
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	15
2.2	Einfriedungen .....	16
2.3	Bodenversiegelung.....	17
2.4	Niederschlagswasser .....	17
2.5	Erdaushub .....	17
3	HINWEISE .....	18
3.1	Wasserschutzgebiet.....	18
3.2	Bodendenkmale .....	18
3.3	Entwässerungskonzept.....	18
3.4	Lärmschutzwall .....	19
4	AUSFERTIGUNGSVERMERK .....	19

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004;  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO)

#### **Sondergebiet Konferenzort SO-K**

Das Sondergebiet Konferenzort SO-K dient dem Zusammentreffen, der Versammlung und der Fortbildung sowie der Erholung und Freizeitgestaltung von gesellschaftlichen Gruppen und Einzelpersonen.

Soweit sie sich diesem Nutzungszweck unterordnen, sind innerhalb des in Teilbereiche untergliederten Sondergebiets im Einzelnen zulässig:

#### **SO-K 1**

Hauptnutzungen:

- Versammlungs-, Konferenz- und Ausstellungsgebäude,
- Verwaltungs- und Servicegebäude,
- Übernachtungs- und Beherbergungsgebäude,
- Wohngebäude für Aufsichtspersonen und Verwalter,

Den Hauptnutzungen untergeordnete Nebennutzungen:

- Werkstätten und Lagergebäude,
- Garagen und Carports,
- Freisportanlagen und Spielplätze,.
- Zeltplätze, die nur gelegentlich eingerichtet werden mit den dazugehörigen Serviceeinrichtungen,
- Verkehrsflächen, Lager- und Abstellflächen,
- bauliche Anlagen für die Verpflegung der Besucher und Beschäftigten,
- Anlagen für den Verkauf von Medien sowie Waren, die mit dem Konferenzort thematisch verbunden sind,
- die den Bedürfnissen der Besucher des Gebiets dienenden Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **SO-K 2**

- Zeltplätze, die nur gelegentlich eingerichtet werden, mit den dazugehörigen Serviceeinrichtungen,
- Freisportanlagen und Spielplätze,
- Servicegebäude,
- Verkehrsflächen, Lager- und Abstellflächen,
- Lärmschutzvorkehrungen.

### **SO-K 3**

- Bauliche Anlagen/Gebäude für sportliche und kulturelle Zwecke,
- Ferienhäuser für einen wechselnden Personenkreis als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 50/90 m<sup>2</sup> pro Baukörper (Einzelhaus/Doppelhaus) sowie Hausgruppen, wobei der Anteil der Wohneinheiten in Hausgruppen 30 % nicht überschreiten darf. Die Anzahl der Wohneinheiten je Hausgruppe wird auf 5 Einheiten beschränkt.
- Zu den Ferienhäuser gehörige Service- und Gemeinschaftsgebäude,
- Zeltplätze, die nur gelegentlich eingerichtet werden, mit den dazugehörigen Serviceeinrichtungen,
- Freisportanlagen und Spielplätze,
- Verkehrsflächen, Lager- und Abstellflächen
- Garagen und Carports.

### **SO-K 4**

- Ferienhäuser als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen wie unter SO-K 3 beschrieben,
- Zu den Ferienhäuser gehörige Service- und Gemeinschaftsgebäude,
- Zeltplätze, die nur gelegentlich eingerichtet werden mit den dazugehörigen Serviceeinrichtungen,
- Freisportanlagen und Spielplätze,
- Verkehrsflächen, Lager und Abstellflächen.
- Garagen und Carports,

### **SO-K 5**

- Zeltplätze, die nur gelegentlich eingerichtet werden, mit den dazugehörigen Serviceeinrichtungen,
- Freisportanlagen und Spielplätze,
- vom Wasserhaushalt abgetrennte Gewässer,
- Verkehrsflächen, Lager- und Abstellflächen.

### **Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

Außer den unter SO-K 1 – SO-K 5 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Sondergebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

Gleiches gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Biomasseheizkraftwerk).

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### **Grundflächenzahl GRZ**

(siehe Eintragung in der Planzeichnung)

Sondergebiete SO-K 1 und SO-K 3	=	0,8
Sondergebiet SO-K 2	=	0,4
Sondergebiet SO-K 4	=	0,6
Sondergebiet SO-K 5	=	0,2

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von

- baulichen Anlagen/Gebäuden,
- baulichen Anlagen/Freisportanlagen,
- sowie sämtliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze, Zufahrten, Park- und Stellplätze etc.), Lager- und Abstellflächen, anzurechnen.

### **Grundfläche GR**

(siehe Eintragung in der Planzeichnung)

Die nach Nutzungsarten getrennten Obergrenzen für die bebaubaren Grundflächen dürfen nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind

- für bauliche Anlagen/Gebäude: Hochbauten und überdachte bauliche Anlagen,
- für bauliche Anlagen/Freisport: nicht überdachte befestigte Sportanlagen, befestigte Spielbereiche und vergleichbare Einrichtungen anzurechnen.

Auf die GRZ bzw. GR nicht anzurechnen sind:

- unbefestigte Sport- und Spielbereiche,
- Zeltplätze, die nur gelegentlich eingerichtet werden,
- vom Wasserhaushalt getrennte, nur durch lehmartige Bodenschichten abgedichtete Wasserflächen (Schwimmteiche)
- sowie Aufschüttungen und Abgrabungen.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Innerhalb aller als Sondergebiet und als Sondergebiet mit Schwerpunkt Grünfläche/Freiraumnutzung festgesetzten Teilen des Planungsgebiets ist die Errichtung von

- baulichen Anlagen/Freisport,
- Anlagen von Verkehrs-, Lager- und Abstellflächen,
- sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie unter 1.1 aufgeführt,

auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) zulässig.

### 1.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs.2 BauNVO)

Die Höhen von Gebäuden und Gebäudeteilen werden nach der Art der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt.

Die Kombination von verschiedenen Nutzungen in einem Gebäude ist möglich. Die angegebene Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweilige Hauptnutzung.

#### SO-K1

- Versammlungs-, Konferenz- und Ausstellungsgebäude (Konferenzhalle),  
Gebäude mit Satteldach:

Traufhöhe maximal	7,00 m,
Firsthöhe maximal	20,00 m,

sonstige geneigte Dächer:  
Gebäudehöhe maximal 12,50 m,

Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):  
Oberkante Attika maximal 6,00 m.

- Übernachtungs- und Beherbergungsgebäude,
- die den Bedürfnissen der Besucher des Gebiets dienenden Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gebäude mit Satteldach:  
Traufhöhe maximal 7,00 m,  
Firsthöhe maximal 13,50 m,

sonstige geneigte Dächer:  
Gebäudehöhe maximal 12,50 m,

Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):  
Oberkante Attika maximal 6,00 m.

- Verwaltungs- und Servicegebäude,
- Wohngebäude für Aufsichtspersonen und Verwalter,
- Werkstätten und Lagergebäude,

Gebäude mit Satteldach:  
Traufhöhe maximal 4,50 m,  
Firsthöhe maximal 11,00 m,

sonstige geneigte Dächer:  
Gebäudehöhe maximal 7,50 m,

Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):  
Oberkante Attika maximal 4,50 m.

- bauliche Anlagen für die Verpflegung der Besucher und Beschäftigten,
- Anlagen für den Verkauf von Medien sowie Waren, die mit dem Konferenzort thematisch verbunden sind,

Gebäude mit Satteldach:  
Traufhöhe maximal 3,50 m,  
Firsthöhe maximal 8,50 m,

sonstige geneigte Dächer:  
Gebäudehöhe maximal 5,40 m,

Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):

Oberkante Attika maximal 3,50 m.

### SO-K2

– Servicegebäude

Gebäude mit Satteldach:

Traufhöhe maximal 3,50 m,

Firsthöhe maximal 8,50 m,

sonstige geneigte Dächer:

Gebäudehöhe maximal 5,40 m,

Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):

Oberkante Attika maximal 3,50 m.

### SO-K3

– Bauliche Anlagen/Gebäude für sportliche und kulturelle Zwecke,

Gebäude mit Satteldach:

Traufhöhe maximal 6,00 m,

Firsthöhe maximal 12,50 m,

sonstige geneigte Dächer:

Gebäudehöhe maximal 8,50 m,

Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):

Oberkante Attika maximal 5,00 m.

### SO-K3 und SO-K4

– Ferienhäuser,

Gebäude mit Satteldach:

Traufhöhe maximal 3,00 m,

Firsthöhe maximal 7,00 m,

sonstige geneigte Dächer:

Gebäudehöhe maximal 5,40 m,

Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):

Oberkante Attika maximal 3,00 m.

- Zu den Ferienhäuser gehörige Service- und Gemeinschaftsgebäude,  
Gebäude mit Satteldach:
  - Traufhöhe maximal 4,50 m,
  - Firsthöhe maximal 11,00 m,
  
- sonstige geneigte Dächer:
  - Gebäudehöhe maximal 7,50 m,
  
- Flachdächer (nur zulässig, wenn sie dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Hinweis)):
  - Oberkante Attika maximal 4,50 m.

Die Gebäudehöhe/ Firsthöhe wird gemessen zwischen dem mittleren natürlichen Geländeniveau der baulichen Anlage (ohne Aufschüttungen und Abgrabungen) und dem am höchsten liegenden Punkt der Dachhaut/Überdachung.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem mittleren natürlichen Geländeniveau der baulichen Anlage (ohne Aufschüttungen und Abgrabungen) und der Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Höhen von baulichen Anlagen aus technischen oder betriebsspezifischen Gründen überschritten werden müssen.

Bauschutzbereich der 20 KV Freileitung:

Im Bauschutzbereich der 20 KV Freileitung sind die Mindestabstände zwischen Leiter und nächstgelegendem Bauwerksteil nach DIN VDE 0210 einzuhalten.

## 1.5 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

(siehe Eintragungen in der Planzeichnung)

E: Einzelhäuser

Die Gebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

EDH: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen

Die Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen in offener Bauweise zu errichten.

a: abweichende Bauweise

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### **1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierungen**

(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Differenzmaß von maximal 1,0 m zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Geländeniveau allgemein zulässig. Für Ball- und Rasenspielfelder sind Geländemodellierungen über das genannte Differenzmaß hinaus ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der Fläche für Lärmschutzvorkehrungen im Sondergebiet SO-K 2 sind Aufschüttungen zur Anlage eines Lärmschutzwalls bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem Niveau der Deckenhöhe der Landesstraße L 1230 zulässig.

Innerhalb des Sondergebiets SO-K 5 sind Abgrabungen und Geländemodellierungen zur Anlage eines vom Wasserhaushalt getrennten Gewässers bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.

### **1.7 Garagen und Carports**

(§ 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Sondergebieten SO-K 3 und SO-K 4 sind Garagen in die Hauptgebäude zu integrieren.

### **1.8 Park- und Stellplätze / Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte private Parkplatzfläche im Süden des Planungsgebiets (Flur.-Nr2524), Parkplatz des Konferenzorts, darf ausschließlich als Besucher-, Service- und Personalparkplatz genutzt werden.

Parkplatzflächen mit einer Größe von mehr als 500 m<sup>2</sup> sind durch Grünstrukturen zu gliedern. Unbefestigte temporäre Parkplatzflächen mit einer Nutzungsdauer von maximal 50 Tagen pro Jahr sind hiervon ausgenommen.

## 1.9 Geh- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Sondergebiete SO-K 3 und SO-K 4 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers EnBW (Auskunft: EnBW Regional AG, Biberach) zu belasten.

## 1.10 Grünordnung

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

#### a) Pflanzbindungen

Die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Bäume und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Hinblick auf Architektur, Freiflächengestaltung oder verkehrliche Erfordernisse sind bei Abgang Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

#### b) Pflanzgebot Bäume

Bei der Erweiterung/Ergänzung bestehender baulicher Nutzungen bzw. bei der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen oder unbefestigter Grünflächen für zusätzliche bauliche Nutzungen jeglicher Art sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen bzw. nach folgender Vorgabe je 1 mittel- bis großkroniger Einzelbaum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten:

- pro 200 m<sup>2</sup> von Gebäuden überdeckte oder mit wasserundurchlässigen Materialien befestigte Grundstücksfläche,
- pro 500 m<sup>2</sup> mit wasserdurchlässigen Materialien befestigter Grundstücksfläche,
- pro 5 Stellplätze bei befestigten Stell-/Parkplatzflächen.

#### c) Pflanzgebot Sträucher

Entlang den Geltungsbereichsgrenzen sowie auf dem Lärmschutzwall sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zusätzlich zu dem Pflanzgebot Bäume einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**d) Zulässige Pflanzenarten**

Die zulässigen Pflanzenarten für die Pflanzgebote sind, unterteilt nach ihrer Zuordnung zu den einzelnen Bereichen des Planungsgebiets, den nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen. Ebenso zulässig sind andere standortheimische Gehölzarten, soweit sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, sowie alle gebietstypischen Obstsorten.

Gehölzlisten mit Wuchsgröße den Sondergebieten SO-K1 bis SO-K5 zugeordnet:

Sondergebiet	Erläuterungen und Wuchsgröße	Hauptbaumarten und Hauptstraucharten
SO-K1	1. und 2. Ordnung (groß- bis mittelkronig)	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) Esche ( <i>Fraxinus excelsius</i> ) Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ) Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ) Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) Apfel, Birne  Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ) Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
SO-K2	Südlich und nördlich der Geltungsbereichsgrenze: 1. und 2. Ordnung (groß- bis mittelkronig) und Sträucher (Baum-Strauchhecke) Baufeld: Auch hochwüchsige Obstbäume	Hauptbaumarten und Hauptstraucharten wie im SO-K1
SO-K2 Lärmschutzwall	1. bis 3. Ordnung (groß- bis mittelkronig) Ostseite: Baum-Strauchhecke, Westseite: Einzelbäume, Strauchgruppen (Magerstandort)	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ) Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) Esche ( <i>Fraxinus excelsius</i> ) Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ) Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )  Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ) Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> ) Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) Weinrose ( <i>Rosa rubiginosa</i> ) Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )

Sondergebiet	Erläuterungen und Wuchsgröße	Hauptbaumarten und Hauptstraucharten
SO-K3	1. bis 3. Ordnung (groß- bis klein-kronig)  Baufeld: Bäume 1. Ordnung An den Geltungsbereichsgrenzen: Bäume 2. Ordnung bzw. Baum-Strauchhecke Freileitung: Bäume 3. Ordnung und Sträucher	Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Esche (Fraxinus excelsius) Stiel-Eiche (Quercus robur) Feld-Ahorn (Acer campestre) Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  Hauptstraucharten wie SO-K1
SO-K4	1. bis 3. Ordnung (groß-, bis klein-kronig),  Freileitung: Bäume 3. Ordnung und Sträucher	Feld-Ahorn (Acer campestre) Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Esche (Fraxinus excelsius) Stiel-Eiche (Quercus robur) Vogelkirsche (Prunus avium) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Mehlbeere (Sorbus aria) Obstbäume  Hauptstraucharten wie SO-K2 Lärmschutzwall
SO-K5	1. bis 3. Ordnung (groß-, bis klein-kronig)	Hauptbaumarten wie SO-K4  Hauptstraucharten wie SO-K2 Lärmschutzwall

**Pflanzqualität**

Laubbäume sind als Hochstämme in der Größe 3 x verpflanzt mit Ballen, StU mindestens 14/16 cm, zu pflanzen. Heister sind in der Größe 3 x verpflanzt, mindestens 1,50 m, mit Ballen zu pflanzen. Für die Sträucher sind 2 x verpflanzte, mindestens 0,80 m hohe Pflanzen zu verwenden.

Im Hinblick auf Architektur, Freiflächengestaltung oder verkehrliche Erfordernisse sind Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

**d) Sichtschutzpflanzungen**

Pflanzgebot Eingrünung von Lager- und Abstellflächen:

Von öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Nachbargrundstücken aus einsehbare Lager- und Abstellflächen sind mit geeigneten Gehölzen einzugrünen.

Pflanzgebot Eingrünung von Müll-/Wertstoffsammelbehältern:

Standplätze von Müll-/Wertstoffsammelbehältern sind baulich zu integrieren oder mit einer Sichtschutzpflanzung einzugrünen.

Die Sichtschutzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

**e) Baumscheiben**

Sofern Einzelbäume nicht in Grünflächen gepflanzt werden, sind die offenen bzw. luft- und wasserdurchlässigen Flächen der Baumscheiben mit mindestens 6 m<sup>2</sup> zu bemessen. Die Baumscheiben sind mit geeigneten niedrigen Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser) als Verdunstungsschutz zu bepflanzen. Schutzvorrichtungen gegen Befahren und Betreten der Baumscheiben sowie Vorrichtungen zur Bewässerung und Düngung der Bäume sind vorzusehen.

**1.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt (Maßnahmenkonzept)**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**a) Ausgleichsmaßnahmen**

Je nach Umfang der planungsbedingten Eingriffe sind von den im Folgenden dargestellten möglichen Ausgleichsmaßnahmen geeignete Teilmaßnahmen durchzuführen.

Variante 1 Obstbaumgürtel

SO-K 3, SO-K 4/Südgrenze (Stufe 1),  
SO-K 4/Ostgrenze und SO-K 5 (Stufe 2).

Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche um die Bereiche SO-K 3, SO-K 4 und SO-K 5 ist ein Obstbaumgürtel mit Obstbaumhochstämmen lokaler Sorten anzulegen. Der Stammumfang der Hochstämmen soll 16 – 18 cm betragen, die Pflanzabstände 8,0 – 10,0 m. Der gesamte Gürtel ist als Wiese des Typs „Streuobstwiese“ oder „Kräuterwiese“ (mit je 50 % Gras- und Kräuteranteil) anzulegen und extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist zu unterlassen. Bei Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Variante 2 Waldrand, Baum-Strauch-Hecken

SO-K 3, SO-K 4/Südgrenze (Stufe 1),  
SO-K 4/Ostgrenze und SO-K 5 (Stufe 2)

Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche um die Bereiche SO-K 3, SO-K 4 und SO-K 5 sind Bäume und Sträucher entsprechend den vorstehenden Artenlisten anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu pflegen. Der dem vorhandenen Wald vorgelagerte Flächenabschnitt ist als waldrandartige, gestufte Gehölzkulisse zu gestalten und in Krautsaum, Strauch- und Baumzone zu entwickeln.

Die übrigen Abschnitte sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Nut-

zungen als lockerwüchsige Baum-Strauch-Hecken mit Krautsaum zu entwickeln.

#### Variante 3 Waldrand, Obstbaumgürtel

(Kombination aus Variante 1 und 2:

SO-K 3, SO-K 4/Südgrenze (Stufe 1),

SO-K 4/Ostgrenze und SO-K 5 (Stufe 2)

Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche um die Bereiche SO-K 3, SO-K 4 und SO-K 5 sind Bäume und Sträucher entsprechend den vorstehenden Artenlisten anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu pflegen.

Der dem vorhandenen Wald vorgelagerte Flächenabschnitt ist als waldrandartige, gestufte Gehölzkulisse zu gestalten und in Krautsaum, Strauch- und Baumzone zu entwickeln.

Die übrigen Abschnitte sind als Obstbaumgürtel mit Obstbaumhochstämmen lokaler Sorten anzulegen. Der Stammumfang der Hochstämmen soll 16 – 18 cm betragen, die Pflanzabstände 8,0 – 10,0 m. Der gesamte Gürtel ist als Wiese des Typs „Streuobstwiese“ oder „Kräuterwiese“ (mit je 50 % Gras- und Kräuteranteil) anzulegen und extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist zu unterlassen. Bei Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

#### Lärmschutzwall

SO-K 2 (Stufe 3)

Im Baufeld SO-K2, Bereich Lärmschutzwall, ist auf der Ostseite eine dichte gestaffelte Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Auf der Westseite (Straßenseite) ist die Böschungsfäche mit kräuterreichem Landschaftsrasen auf Magerstandort (gebietsheimische, naturraumtypische Saatgutmischung mit 30% Kräuteranteil mit Herkunftsnachweis) anzusäen und mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen zu gliedern.

#### **b) Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. vorn) werden den Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, auf denen Eingriffe durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu erwarten sind, zu geordnet. Entsprechend der zulässigen Grundfläche werden die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf die vorgenannten Eingriffsgrundstücke verteilt. Die zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist stufenweise dem Realisierungsfortschritt der Baumaßnahmen anzupassen. Die Ausgleichsmaßnahmen können auch als Vorleistung erbracht werden.

Als Nachweis für die Umsetzung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist den Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan bzw. eine qualifizierte Ausführungsplanung vorzulegen.

## 2 Örtliche BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 14.12.2004)

### 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dachform (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Dachform von Gebäuden und Gebäudeteilen wird nach der Art der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt.

Flachdächer, wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden und flach geneigte Pultdächer sind ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zu begrünen.

#### SO-K1

- Versammlungs-, Konferenz- und Ausstellungsgebäude (Konferenzhalle), zulässig sind:
  - Satteldächer und sonstige geneigte Dächer, Dachneigung mindestens 15°, maximal 30°,
  - Flachdächer, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

Das Verhältnis zwischen Außenwand (gemessen zwischen dem mittleren natürlichen Geländeniveau und der Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) und Dachfläche (gemessen zwischen der Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut und der Firstlinie) des oben genannten Gebäudes darf traufseitig das Verhältnis 1:2,5 nicht überschreiten.

- Verwaltungs- und Servicegebäude,
- Übernachtungs- und Beherbergungsgebäude,
- Wohngebäude für Aufsichtspersonen und Verwalter,
- Werkstätten und Lagergebäude,
- die den Bedürfnissen der Besucher des Gebiets dienenden Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- bauliche Anlagen für die Verpflegung der Besucher und Beschäftigten,
- Anlagen für den Verkauf von Medien sowie Waren, die mit dem Konferenzort thematisch verbunden sind,
  - Satteldächer, Dachneigung mindestens 20°, maximal 48°,
  - sonstige geneigte Dächer, Dachneigung mindestens 10°, maximal 30°,

- Flachdächer, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

### **SO-K2**

- Servicegebäude
  - Satteldächer, Dachneigung mindestens 28°, maximal 38°,
  - sonstige geneigte Dächer Dachneigung mindestens 10°, maximal 30°,
  - Flachdächer, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

### **SO-K3**

- Bauliche Anlagen/Gebäude für sportliche und kulturelle Zwecke,
  - Satteldächer und sonstige geneigte Dächer, Dachneigung mindestens 10°, maximal 30°,
  - Flachdächer, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.

### **SO-K3 und SO-K4**

- Ferienhäuser,
- zu den Ferienhäusern gehörige Service- und Gemeinschaftsgebäude,
  - Satteldächer, Dachneigung mindestens 28°, maximal 38°,
  - sonstige Geneigte Dächer, Dachneigung mindestens 10°, maximal 30°.

Die Ferienhäuser sind einheitlich mit der selben Dachform und der selben Dachneigung auszuführen.

## **2.2 Einfriedungen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Ortstypische Feldhecken sind zur Einfriedung ohne Höhenbegrenzung zulässig.

Technische Zaunanlagen sind nur zulässig wenn sie eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm so zu gestalten, dass Kleintiere ungehindert passieren können.

Metalldrahtzäune sind nur als Wild- oder Weidezaun zulässig, wenn sie auf beiden Seiten bepflanzt werden. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

Zäune aus Holz sind auch ohne Hinterpflanzung zulässig.

### **2.3 Bodenversiegelung**

(§ 74 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBO)

Die in der Planzeichnung für die einzelnen Sondergebiete festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen/Freisport dürfen – unabhängig von deren Realisierung innerhalb bzw. außerhalb der überbaubaren Flächen – nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 40% wasserundurchlässig befestigt werden.

Befestigte Pkw-Stellplätze, Lager und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Beispielsweise Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen, und andere Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7).

Zeltplätze, die nur gelegentlich eingerichtet werden, dürfen nicht befestigt werden.

### **2.4 Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Anfallendes und stofflich nicht belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Erschließungsflächen ist lokal zur Versickerung zu bringen oder, soweit technisch möglich und aus ökologischer Sicht sinnvoll, dem geplanten Gewässer innerhalb des Sondergebiets SO-K 5 zuzuleiten.

Niederschlagswasser, das nicht lokal zu Versickerung gebracht oder in das geplante Gewässer abgeleitet werden kann, muss gesammelt und an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs geeigneten Versickerungssystemen zugeführt werden.

### **2.5 Erdaushub**

(§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)

Nicht belasteter Erdaushub hat, nach Ober- und Unterboden getrennt, innerhalb des Planungsgebiets zu verbleiben und ist für Böschungen, Lärmschutzwälle und landschaftsgärtnerische Maßnahmen wiederzuverwenden bzw. – einzubauen.

Für den innerhalb des Planungsgebiets nicht verwendbaren Bodenaushub ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen (Verwertungskonzept).

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassung Blaubeuren-Gerhausen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung, des Zweckverbandes Wasserversorgung Albgruppe III und der Stadt Blaubeuren. Das Plangebiet ist der Weiteren Schutzzone III B zugeordnet. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 3. Dezember 2003 zum Wasserschutzgebiet sind zu berücksichtigen.

#### **3.2 Bodendenkmale**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

#### **3.3 Entwässerungskonzept**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation und über eine Druckleitung der Kanalisation der Stadt Blaubeuren zugeführt. Die vorhandenen Anlagen sind so dimensioniert, dass das prognostizierte zukünftige Schmutzwasservolumen problemlos aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Das Niederschlagswasser soll vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden. Dabei ist das Arbeitsblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit dem Regenwasser" sowie das Arbeitsblatt A 135 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten. Auf das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Wassermüller vom 14.06.2005 wird verwiesen.

### **3.4 Lärmschutzwall**

Bei der Errichtung des Lärmschutzwalls ist das Merkblatt der Ländergemeinschaft Abfall (LGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ vom 6. Nov. 2003 zu beachten. Demnach kommen nur Stoffe der Einbauklasse mit dem Zuordnungswert Z1 für die Verwendung beim Bau des Lärmschutzwalls infrage.

## **4 AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Der Bebauungsplan „Hessenhöfe“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 09.05.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und wird hiermit ausgefertigt.

Blaubeuren, den .....

.....  
Bürgermeister Jörg Seibold

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.