
Stadt Blaubeuren / Gemarkung Beiningen und Pappelau

Bebauungsplan

„ Neue Mitte Hochsträß Teil I“

Textliche Festsetzungen

Entwurf 15.12.2008 Stand 16.06.2009

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

-Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)

-Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert
durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

-Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991.I S.58)

-Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2000,
zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.02.2006

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher
bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere
baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind entsprechend der eingetragenen Nutzungsart zugelassen:

- Mehrzweckhalle
- Sportanlagen
- Öffentliche Grünanlagen mit Festplatz und Stellplätzen

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

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) 0,6 als Höchstgrenze.

2.2.2 Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß über der angrenzenden Verkehrsfläche. .
Als Bezugshöhe gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe)

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o- Offene Bauweise

a- Abweichende Bauweise.

Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude ohne Längenbegrenzung erstellt werden können.

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

Nicht überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig

Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO, welche der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig

2.5 Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

2.5.1 Entwässerung der Niederschlagswässer

Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen ist dem südlich gelegenen Wasserlauf-Tosbecken zuzuleiten.

2.5.2 Sämtliches anfallendes Schmutzwasser muss über eine Druckleitung dem Pumpwerk Beiningen zugeführt und somit der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

2.6 Maßnahmen der Grünordnung

Durch **Vermeidungsmaßnahmen** sollen vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden werden.

Durch **Minimierungsmaßnahmen** wird eine Verringerung der beeinträchtigenden Wirkung des Vorhabens erzielt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen funktional gleichartig gerichtet sein wie die Art des Eingriffs und somit eine Kompensation der Beeinträchtigung am Ort des Eingriffs darstellen oder als Ersatz nicht in unmittelbarer Umgebung des Eingriffsorte realisiert werden. Der Ausgleichsumfang ergibt sich nach dem Ausmaß der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Eingriffs (vgl. KIEMSTEDT et al. 1996).

Die nachfolgend genannten Maßnahmennummern (V und M) sowie die Pflanzgebote sind in Plan 2007-08-3 dargestellt.

2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Begrenzung der durch die Ausweisung und folgende Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen sind grundsätzlich in jedem Verfahren Maßnahmen bzw. alternative Planungskonzepte zu beachten. Im Planverfahren wurde der Bebauungsplan in Hinblick auf folgende Vermeidungsmaßnahmen angepasst. Durch diese Maßnahmen können Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Wasser, Landschaft und Tiere/Pflanzen vermieden werden.

❖ V1 = Erhalt der landwirtschaftlichen Fahrwege

Der landwirtschaftliche Fahrweg entlang des Festplatzes mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße im Osten bleibt erhalten.

❖ V2 = Weitestgehender Erhalt der Geländeform

Durch das Verzichten auf umfangreiche Anschüttungen oder Abgrabungen bleibt die natürliche Geländeform zumindest an den Grenzen weitgehend erhalten. Die bebaute Fläche wird daher leichter in die umgebende Landschaft eingebettet sein.

❖ V3 = Erhalt und Erweiterung der westliche Extensivwiesen

Planung von Vereinsheim und Parkplätzen wurde so verlegt, dass im Westen große, derzeit noch intensiv genutzte Wiesenflächen extensiviert werden können (s. Maßnahme A2).

2.6.2 Maßnahmen zur Minimierung

Minimierungsmaßnahmen

M5 = Kompakte Planung zur Minderung des Flächenverbrauchs

Die Minimierungs- und Schutzmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Umweltbelange Mensch (Wohnen), Boden, Wasser und Landschaft ab.

Allgemeine Maßnahmen

Zur Begrenzung des Eingriffs sollten folgende Maßnahmen beachtet werden.

❖ **Getrennte Lagerung und Einbau von Boden nach Unter und humusreichem Oberboden**

Nach Beenden der Bautätigkeit, Tiefenlockerung des Untergrunds und Wiederaufbringen des Oberbodens (§ 202 BauGB).

Trotz geringer Humusaufgaben und Vermischung der Bodenhorizonte durch Rodungsmaßnahmen sollten - falls technisch möglich - die humusreichen oberen Bodenschichten vor Baubeginn fachgerecht abgeschoben und bis zum Wiedereinbau vom übrigen Erdaushub getrennt gelagert werden. Die Lagerung hat in trapezförmigen Mieten zu erfolgen und bei längerer Lagerung ist eine Spontanbegrünung zuzulassen.

Der humusreiche Boden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden bzw. gegebenenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Nähere Ausführungen zum Umgang mit dem Boden sind der DIN 18915 zu entnehmen.

Aus der Erfahrung heraus hat sich gezeigt, dass eine Kontrolle des ordnungsgemäßen Umganges mit Bodenmaterial notwendig ist, da die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens meist nicht eingehalten werden.

❖ **Fahrzeuggestaltung nur auf Baufahrwegen (§ 202 BauGB)**

Flächen für den Baustellenbetrieb sowie Baumaßnahmen sollen sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Für eine flächensparende Lagerung der Materialien ist zu sorgen. Notwendige Transportstrecken sind so kurz wie möglich zu halten und Auswirkungen durch Befahren sind zu minimieren, um Verdichtungen des Bodens auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

❖ **Beleuchtung der Bauten und Parkplätze**

Durch die Nähe zu Wohnbebauungsgebieten von Pappelau, den landwirtschaftlichen Flächen und dem westlichen §32-Biotop und die damit verbundenen möglichen beeinträchtigen Wirkungen auf Mensch, aber auch auf die dämmerungs- und nachtaktive Insektenfauna ist es untersagt, die Fassaden anzuleuchten. Ebenso sind für die Beleuchtung der Zufahrten und Stellplätze insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen (NAV, NA oder LED mit Spektrum außerhalb der kurzwelligen Bereiche). Ausleuchtungen zur Sicherung des Grundstückes dürfen nur mit gegen Seitenlichtabgabe geschützten, nach unten ausleuchtenden Strahlern erfolgen.

❖ **M1 = Verlegung des offenen Bachlaufes nach Süden**

Der Bachlauf wird auf etwa 120 m Länge nach Süden an den Rand des Geltungsbereiches verlegt, um eine Verdolung zu vermeiden.

❖ **M2 = Renaturierung des bestehenden Bachlaufes im Geltungsbereich**

Die Renaturierung des Grabens erfolgt auf ganzen Länge durch Aufweitung des Bachbettes, einem abwechslungsreichen Gerinneverlaufes, die Anbindung an das Tosbecken und die Initiierung von punktuellen standortgerechten Gehölzen heimischer Herkunft. Das Wasserrechtsgesuch regelt die Einzelheiten.

❖ **M3 = Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände**

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Gelände in der angrenzenden Fläche dezentral versickern. Die Dachflächenwasser werden zu einem Tosbecken geleitet und in das südliche renaturierte und aufgeweitete Grabensystem abgegeben.

❖ **M4 = Verpflanzung des Biotops 624-425-2901 „Hecke an Graben nördlich Pappelau“**

Die Verpflanzung erhält das Artenpotential der ursprünglichen Hecken. Die Funktionen des Naturhaushaltes werden so in kürzerer Zeit als mit Jungpflanzungen wieder hergestellt. Nach Vorbereitung der Pflanzflächen werden die vorher auf etwa 0,7 m zurück geschnittenen Gehölze mit geeignetem Gerät großzügig ausgegraben, in ausgehobene Pflanzgruben gesetzt und ggf. gerichtet. Beste Pflanzzeit ist der Herbst.

Auf ausreichende Bewässerung im ersten Jahr ist zu achten, da ein umfassendes Einschlämmen der gestörten Wurzelbereiche die Grundlage für den Pflanzenerfolg bildet. Am Rand dieser verpflanzten Gehölze werden weitere Jungpflanzen eingebracht. Pflanzdichte ist 1,5 m, bei 1 m Reihenabstand und versetzter Pflanzung (s. Abb. 1)

❖ **M5 = Kompakte Planung zur Minderung des Flächenverbrauchs**

Die ursprüngliche Planung wurde durch verschieben der Baufelder und Reduzierung der Parkflächen merklich verkleinert und damit den Erforderlichkeiten an Natur und Umwelt angepasst, speziell den Wiesen im Westen und dem Graben im Süden.

2.6.3 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

2.6.3.1 Maßnahmen innerhalb der Fläche

Zur Kompensation des Eingriffes auf der Fläche werden Gehölzpflanzungen und Wiesenansaatn sowie weitergehende Maßnahmen vorgeschlagen.

Neben Begrünungsvorschlägen werden noch Hinweise zur landschaftsgerechten **Oberflächengestaltung** und zur Verminderung der **Bodenversiegelung** gegeben.

2.6.3.1.1 Pflanzgebote

pfg 1 Neupflanzung standortstypischer Bäume an Halle und Graben.

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Grünflächen um die Gebäude sind mit Gehölzpflanzungen zu versehen, die der landschaftlichen Einbindung dienen. Es können Gebüsche und Einzelbäume gepflanzt werden. Insgesamt sollten mindestens 10% der vorhandenen gebäudenahen Grünfläche durch Gehölze bewachsen sein.

Tab. 1: Vorgeschlagene Gehölzartenliste für die Eingrünung der Bauflächen.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten		Straucharten	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus sp.</i>	Ebereschen und ähnliche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

pfg 2 Ansaat heimischer Feuchtwiesenarten im Bereich des Bachlaufes

Die neu gestalteten Böschungen des Grabens sind mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (maximal einschürige Mahd der Oberkanten und des oberen Böschungsbereiches). Die Mahd der Sohle ist zu vermeiden.

Saatgutmischung Wiese: Feuchtwiesen und Ufermischung: Regiosaatgut Herkunftsregion 7 und 8 Firma Rieger und Hoffmann oder gleichwertig. Der Anteil an *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer) ist zu erhöhen.

Tab. 2: Feuchtwiesen und Ufersaatgutmischung am Graben.

Kräuter 50%						Gräser 50%			
	% HK 7	% HK 8				% HK 7	% HK 8		
Achillea millefolium	0,7	0,7	Leontodon autumnalis	1	1	Alopecurus pratensis	3		
Achillea ptarmica	1,5	2	Leucanthemum ircutianum	3	3	Anthoxanthum odoratum	5	6	
Betonica officinalis	2	1	Lotus uliginosus	1,5	1,5	Bromus racemosus	3		
Bistorta officinalis	3	3	Pimpinella major	1,5	1,5	Carex ovalis	2	2	
Cardamine pratensis	0,5	0,5	Prunella vulgaris	3,5	3,5	Cynosurus cristatus	4	10	
Centaurea jacea	3,2	4	Ranunculus acris	1	1,5	Deschampsia cespitosa	3	3	
Cirsium oleraceum	1	1	Rumex acetosa	2	2	Festuca nigrescens	9	9	
Crepis biennis	2	2	Sanguisorba officinalis	2,5	3	Festuca pratensis	5	9	
Filipendula ulmaria	2,5	2	Selinum carvifolia	1	-	Holcus lanatus	3	3	
Galium album	3	3	Senecio aquaticus	0,5	0,5	Luzula campestris	1		
Geranium pratense	1,5	1,5	Silene flos-cuculi	1,5	2	Poa palustris	5	5	
Geum rivale	2	2	Silene dioica	5	5	Poa pratensis	5	5	
			Succisa pratensis	1,5	1,8	Trisetum flavescens	2	2	

Pfg 3 Pflanzung heimischer Gehölzinitialen im Bereich des Bachlaufes

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird der vorhandene Graben auf möglichst großer Fläche naturnah gestaltet. Dazu gehört eine geschwungene Linienführung, aufgeweitete Fließsohle und heimisches Pflanzen- oder Saatmaterial. Die Umbaumaßnahmen werden im zugehörigen Wasserrechtsgesuch beschrieben und hier nicht nochmals wiederholt (s. Plan 2008-09-1 Wasserrechtsgesuch).

Tab. 3: Vorgeschlagene Strauchartenliste für die Strauchinitialen am Graben.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Strauchinitialen	
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix cinera</i>	Lavendel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pfg 4 Pflanzung von Alleebäumen im Straßenbereich

Im Bereich von Parkplätzen ist je 6 Parkplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Hierfür ist eine ausreichend große Baumscheibe (4-6 m²) und eine Entwässerung in Richtung dieser Baumscheiben einzuplanen.

Pfg 5 Pflanzung von Bäumen auf Parkplätzen

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Parkplätze werden zwei großkronige Laubbäume gepflanzt. Hierfür ist eine ausreichend große Baumscheibe und eine Entwässerung in Richtung dieser Baumscheiben eingeplant.

Tab. 4: Vorgeschlagene Baumartenliste für die Bepflanzung von Parkplätzen.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten Parkplatz	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

2.6.3.2 Sonstige Maßnahmen

Neben den oben stehenden Begrünungshinweisen sind folgende Maßnahmen notwendig bzw. im Falle der Fassadenbegrünungen eine sinnvolle Ergänzung zum Grünkonzept.

❖ **Landschaftsgerechte Einbindung der Fläche in die umgebenden Landschaftsstrukturen**

Bei der Anlage von Böschungen ist zu beachten, dass die umgebende Landschaft überwiegend schwache Böschungsneigungen aufweist. Eine starke Geländemodellierung mit steilen Böschungen und Hangkanten und größeren Erdaufschüttungen auf den Grundstücken ist daher möglichst zu vermeiden.

❖ **Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bzw. Belägen mit verringertem Oberflächenabfluss**

Die auf dem Gelände entstehenden Kfz-Stellplätze werden mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder als wassergebundene Beläge befestigt, um die Infiltration der Niederschläge und die damit verbundene Grundwasserneubildung sowie den größtmöglichen Erhalt der Puffer- und Speicherfunktion des Bodens zu ermöglichen. Außerdem wird das Kleinklima durch die temperaturreduzierenden Eigenschaften des Belags positiv beeinflusst. Die Flächen sind so weit wie möglich in die benachbarten Grünflächen bzw. in das angrenzende Grabensystem zu entwässern.

2.6.4 Festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen

Die oben dargestellte Bilanzierung führt zu einem außerhalb des Baugebietes auszugleichenden Defizit. Folgende Maßnahmen sind geeignet und ausreichend, um die verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen.

A1 Verlängerung der Grabenrenaturierung um 100 m nach Westen

Der Graben am Schinderwasen wird um weitere 100 m nach Westen renaturiert, der begleitende Grasweg dafür rückgebaut und naturnahe Strukturen angelegt (s. Plan 2008-09-1 Wasserrechtsgesuch). Die Beschreibung der Maßnahme ist dem Wasserrechtsgesuch zu entnehmen.

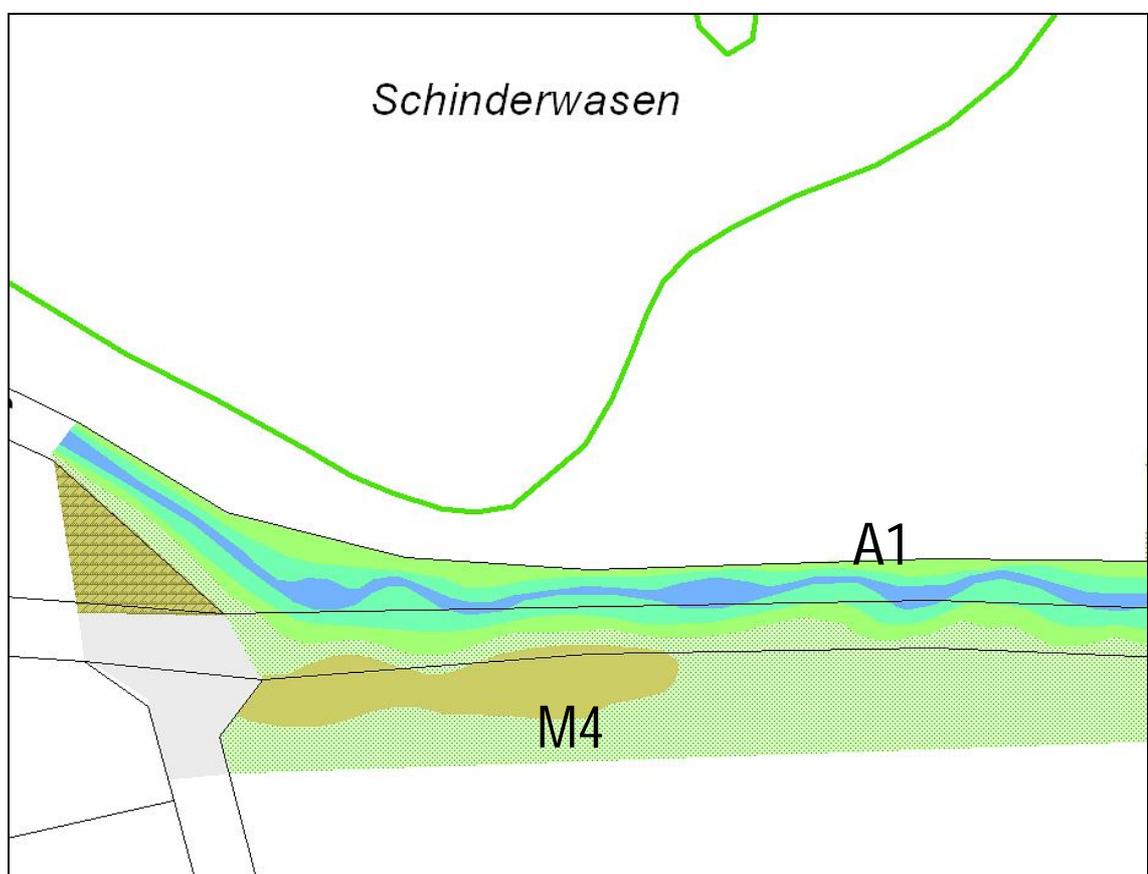


Abb. 1: Ausgleichsmaßnahme A1 (Grabenrenaturierung) und Minimierungsmaßnahme M4 (Verpflanzung des Biotops 624-425-2901 „Hecke an Graben nördlich Pappelau“)

A2 Extensivierung der Wiesennutzung westlich Vereinsheim

Die westlichen extensiven Mahdflächen werden erhalten und bis zur Bebauung ausgeweitet. Diese arten- und strukturreichen Vegetationsflächen dienen als Lebensraum für die heimische Tierwelt und als Pufferzone für das angrenzende §32-Biotop. Es wird einmal im Jahr gemäht entsprechend der Mahd im westlich anschließenden Wiesenbereich. Der früheste Mahdzeitpunkt hat für den Erhalt der relativ artenreichen Grünfläche dabei nicht vor Ende Juni zu erfolgen.

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Zone III A, die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 3.12.2003 sind einzuhalten.

3.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metalteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsimmissionen durch die vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

Aufgestellt:
Blaubeuren, den 15.12.2008 / 20.01.2009
Stand 16.06.2009
INGENIEURBÜRO LEYRER

Blaubeuren, den
BÜRGERMEISTER SEIBOLD
STADT BLAUBEUREN