

## **Schriftlicher Teil (TEIL B)** **Bebauungsplan Nr. 6.15.01 "Steigziegelhütte IV – 1. Änderung"**

### **Stadt Blaubeuren, Ortsteil Seißen**

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B).  
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A)  
begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **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 (PlanZV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert  
durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 6.15.00 "Steigziegelhütte IV" mit  
Rechtskraft vom 28.11.2014 in der entsprechenden Teilfläche des Geltungsbereiches ersetzt.

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 (2) BauNVO)**

###### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Die Teilgebiete WA 3a und WA 3b sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende  
Handwerksbetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise  
zulässig.

###### **1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß  
§ 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind  
gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 u. 19 BauNVO )  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.2.2 Geschossflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 20 BauNVO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

**1.2.3 Bauweise** ( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO )  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Teilgebiet WA 3a:

Abweichende Bauweise

Im Teilgebiet WA 3a sind Hausgruppen als Kettenhäuser in abweichender Bauweise zulässig. Die Kettenhäuser müssen zusammenhängend und ohne Unterbrechung errichtet werden. Die Länge der Hausgruppen darf 50 m nicht überschreiten.

Teilgebiet WA 3b:

Abweichende Bauweise

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers bei Einzel- und Doppelhäusern auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

**1.2.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)  
Die Gebäudehöhe ist beschränkt.  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) der Versatz darf maximal 2,00 m betragen, gemessen von der höchsten Stelle der Dachfläche.

**1.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,5 m einzuhalten.

#### **1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude gemäß § 14 (1) BauNVO handelt nicht zulässig.

Kleinwindkraftanlagen sind als Nebenanlagen zulässig wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- pro Grundstück ist nur eine Kleinwindkraftanlage zulässig
- die Nabenhöhe der Anlage darf max. 7,00 m betragen
- der Rotorradius (Länge Rotorblatt) darf 2,00 m nicht überschreiten
- von öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mindestens 15,00 m einzuhalten
- auf Dächern angebracht darf die Nabenhöhe der Anlage nur max. 2,00 m über der Firsthöhe liegen
- Bei freistehenden Anlagen ohne offenen Rotor z.B. mit senkrechter Trommel darf eine Gesamthöhe von 7,00 m nicht überschritten werden
- Bei Anlagen ohne offenen Rotor z.B. mit senkrechter Trommel die auf Dächern angebracht sind darf eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschritten werden

Hinweis: Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen sowie die entsprechenden Abstandsflächen sind nachzuweisen.

#### **1.5 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche auszubilden

#### **1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Der öffentliche Grünstreifen soll als "Blühwiese" artenreich angesät werden. Blütenreiche Wiesen sind immer insektenreich. Die Wiese ist als naturnahe Wiese mit hohem Blütenaspekt zu pflegen. Dies bedeutet eine erste Mahd ab Mitte bis Ende Juni. Danach sind je nach Aufwuchs weitere zwei bis drei Mahdtermine möglich. Ein höherer Aufwuchs (zwischen 20 und 30 cm) sollte tolerierbar sein.

#### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

##### Teilgebiet WA 3a:

Je Baugrundstück ist nach Umsetzung der Baumaßnahmen 1 Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind gebietsheimische mittelkronige Gehölze zu verwenden.

##### Teilgebiet WA 3b:

Je Baugrundstück sind nach Umsetzung der Baumaßnahmen 2 Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind gebietsheimische mittelkronige Gehölze zu verwenden.

#### **1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)**

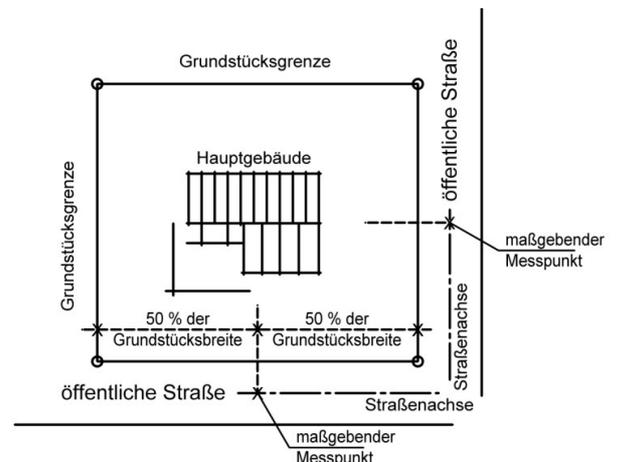
Das Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist im Mischsystem abzuleiten. Rückhaltezysternen sind zulässig.

## 1.9 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.



## 2. Hinweise

### 2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet Blaubeuren-Gerhausen innerhalb der Schutzzone IIIA. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 3. Dezember 2003 sind einzuhalten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWs)" vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

### 2.2 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube soll auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück eingebracht werden. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden darf nicht überschüttet werden.

### 2.3 Temporäre Belästigungen

An das Wohngebiet Steigziegelhütte grenzen landwirtschaftliche Flächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Bei der Bewirtschaftung zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmittel) entstehen Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen, die temporär zu Belästigungen führen können.

### 2.4 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

## **2.5 Denkmalschutz**

1. Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.
2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## **2.6 Empfehlung Lärmschutz**

Auf die Empfehlung des Lärmschutzgutachtens vom 11.07.2014 (siehe Anlage) wird verwiesen.

## **2.7 Immissionsschutz**

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 gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel 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.

## **2.8 Boden- und Grundwasserschutz**

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.

## **2.9 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten, welche die Gesteine des Oberen Massenkalks überlagern. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **Schriftlicher Teil (TEIL B) - Örtliche Bauvorschriften "Steigziegelhütte IV" Bebauungsplan Nr. 6.15.01 "Steigziegelhütte IV – 1. Änderung"**

### **Stadt Blaubeuren, Ortsteil Seißen**

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 6.15.00 "Steigziegelhütte IV" mit Rechtskraft vom 28.11.2014 in der entsprechenden Teilfläche des Geltungsbereiches ersetzt.

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)  
- siehe Einschrieb im Lageplan -

#### Im Teilgebiet WA 3a gilt:

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Zulässig sind Pultdächer.

Die Dacheindeckung ist in der Form von Dachziegeln auszuführen; untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Begrünte Dächer sind zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Materialien sowie Mischfarben daraus zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

#### Im Teilgebiet WA 3b gilt:

Die im Lageplan beschriebene Dachform gilt für Hauptgebäude.

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Die Dacheindeckung ist in der Form von Dachziegeln auszuführen; untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Begrünte Dächer sind zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote, graue, anthrazitfarbene und braune Materialien sowie Mischfarben daraus zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

**2. Aneinandergebaute Gebäude (§ 74 (1) LBO)**

Aneinandergebaute Gebäude (insbesondere Doppelhäuser und Hausgruppen) müssen bezüglich der Gebäudehöhe (Firsthöhe und Traufhöhe), Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen.

**3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 3,0 m über der EFH liegen. Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage von maximal 1,0 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

**4. Einfriedigungen der Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedigungen sind als Hecken, Holzlatten-, Metallgitter- oder Metalldrahtzäune auszuführen.

Zu öffentlichen Flächen darf die Höhe maximal 1,40 m betragen.

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen müssen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0,50 m einhalten.

**5. Belagsflächen/ Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Bei der Bepflanzung sind überwiegend gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

**6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)**

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind auf dem eigenen Baugrundstück Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 0,50 m zulässig. Daraus resultierende Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzuordnen. Zum Nachbargrundstück hin dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° entstehen, wobei sicherzustellen ist, dass das Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück läuft.

**7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede erste Wohneinheit in einem Einfamilienhaus oder in einer Doppelhaushälfte 2,0 und für jede weitere Wohnung jeweils 1,0 geeigneter Stellplatz herzustellen. Für jedes Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind 1,5 geeignete Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

**8. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Aneinandergebaute Gebäude
3. Werbeanlagen
4. Einfriedigungen der Grundstücke
5. Belagsflächen/ Freiflächen
6. Aufschüttungen und Abgrabungen
7. Stellplatzverpflichtung