

- Artenliste 3 - Bäume Straßenraum**  
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20 cm, 3xv.  
**Großbäume 20 - 40m**  
 Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde  
 Tilia x europaea 'Palidra' - Kaiserlinde  
**Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m**  
 Acer campestre 'Eclairj' - Feldahorn  
 Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn in Sorten  
 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'  
 Alnus x spaethii - Purpurleite  
 Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche  
 Corylus colurna - Baumhasel  
 Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie  
 'Shademaster', 'Skyline'  
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne  
 Robinia pseudacacia - Robinie  
 'Sandraudiga', 'Umbraculifera'  
 Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere  
 Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde
- Artenliste - Obstbäume**  
 Pflanzgröße: Hochstamm, STU 10-12 cm.  
 regionale Obstbaumsorten  
**Artenliste 4 - Sträucher**  
 Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.  
 Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweige  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnuss  
 Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Rhamnus frangula - Faulbaum  
 Rosa canina - Hundrose  
 Salix caprea - Salweide  
 Schubus nigra - Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

**V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August:**  
 Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind die Gebäude vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera). Ist kein Tierbesatz nachweisbar, sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

**V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar:**  
 Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Fledermausjungtieren ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

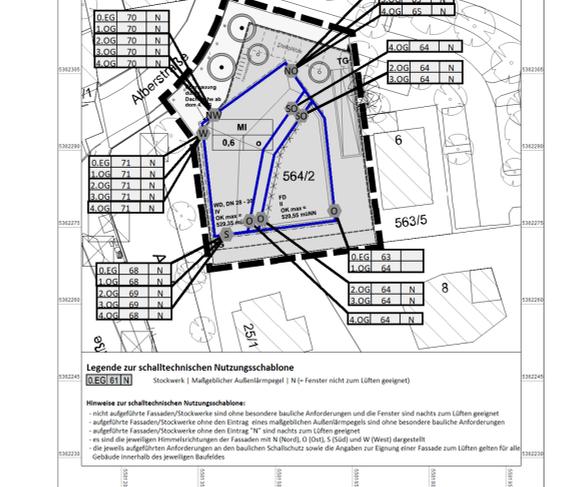
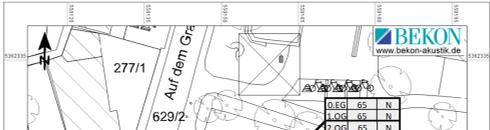
**V2: Rodung Gehölze:**  
 Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar.

**V3: Anbringung Nisthilfen Haussperling:**  
 Es sind drei Nisthilfen für den Haussperling an den neuen Gebäuden bzw. im direkten Umfeld (Radius 250 m) anzubringen.

**1.11. VERKEHRUNGS- UND SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BODENIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

Im nachfolgenden Plan sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) und Geschosse des Gebäudes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt. Außenbauteile die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen. An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet. An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.



1.11.2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

1.11.3. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten. Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallichecken oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schalldämmmaßes vor dem Fenster von mindestens 13 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

1.11.4. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

1.11.5. An der Nord- und Westfassade situierte Loggien sind durch pegelmindernde Maßnahmen (Schiebeverglasungen, verglaste Loggien usw.) mit einem Schalldämmmaß von mindestens 2 dB auszuführen. Eine Loggia ist zum Aufenthalt geeignet, wenn der für Verkehrslärmwirkungen ermittelte Beurteilungsspegel auf der Loggia einen Wert von 64 dB(A) zur Tagzeit nicht überschreitet.

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmimmissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstreifen der Stellplätze Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endposition zu beachten. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstreifen der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubte Rinnenabdeckung). Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallsorptionsgrad von > 0,6 bei 500 Hz erreicht werden. Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

- 1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.12.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
- 1.13. NUTZUNGSSCHABLONE**
- |     |   |                        |                                  |
|-----|---|------------------------|----------------------------------|
| MI  | o | Art der Nutzung        | Füllschema der Nutzungsschablone |
| 0,6 | o | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise                         |

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**

**2.1. DACHGESTALTUNG**

2.1.1. Die Dachgestaltung ist gemäß den Planeintragungen zulässig.

2.1.2. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe darf für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie für Kamine, Geländer und Absturzsicherungen bis maximal 1,10 m überschritten werden. Mit den Solar- und Photovoltaikanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Gebäudekante einzuhalten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern in derselben Dachneigung zu installieren.

**2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN**

2.2.1. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBW)

**2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

2.3.1. Die freirauplanerische Gestaltung ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

**2.4. EINFRIEDUNGEN**

2.4.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel als Maschendrahtzäune bzw. als Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

2.4.2. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

**2.5. WERBEANLAGEN**

2.5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.5.2. Sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5.3. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.5.4. Fahnenmasten können auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 12,0 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Es sind max. 3 Fahnenmasten zulässig.

2.5.5. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

**2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

**3. HINWEISE**

- 3.1. Bestandsbebauung
- 3.2. geplanter Baukörper
- 3.3. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.4. Baumbestand
- 3.5. Baumbestand - Naturdenkmal

**3.6. NIEDERSCHLAGSWASSER**  
 Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

**3.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**  
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. zufällige Erdverfärbungen) sind bis zum 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 Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zuzunehmend mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

**3.8. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**  
 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 Verminierung oder Vergeudung zu schützen. 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 Zwischenbegrenzung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

**3.9. ALTLASTEN**  
 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfübung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

**3.10. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN**  
 Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Blaubeuren eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

**3.11. IMMISSIONSSCHUTZ**  
 Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Baugebungsplanverfahrens aktuellen Gesgebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immisionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immisionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON LärmSchutz & Akustik GmbH angefordert werden.

**Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Baugebungsplan "Alberstraße"**

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:  
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, Ber. S. 476) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

**1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

- 1.1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Geschäfts- und Bürogebäude  
 - sonstige nicht wesentlich abtönende Gewerbebetriebe  
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
 - Gartenbetriebe  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

1.1.1.3. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Baugebungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1.4. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

- 1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Zur Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen, Tiefgaragen und Nebenanlagen darf die Grundfläche bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.
- 1.2.2. **z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.2.3. **z.B. OK= 520,60 müNN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK max.) wird als absolutes Maß über normal Null (müNN) definiert und bezieht sich auf den jeweils höchsten Punkt des Gebäudes (Attika, First)

**1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

1.3.1. offene Bauweise

**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 1.4.1. Baugrenze
- 1.4.1.1. Fluchttreppen, Außenkamine, Kellerzugänge, Lüftungsschächte, Stützmauern, Terrassen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.2. Baugrenze der Überbauung durch Dachflächen ab dem 2. OG

**1.6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- 1.6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.6.2. TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 1.6.2.1. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt ist außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Fläche für die Tiefgarage zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches zulässig.
- 1.6.3. Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtbereich

**1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

1.7.1. **Begrenzung der Bodenverriegelung:** Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. **Begrenzung von Dächern:** Dachlächter der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ausnahme der Bereiche, die durch technische Anlagen überstellt sind, extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.3. Erhalt von Bäumen

1.7.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

**1.8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)**

1.8.1. Anzupflanzende Bäume

1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind nicht standortgebunden und können zur Anpassung an die örtliche Situation (Lüftungen, Zufahrten, Zugewungen, etc.) verschoben werden. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

**1.9. ARTENLISTEN**

- Artenliste 1 - Großbäume**  
 Pflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20 cm, 3xv.  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Fagus sylvatica - Hainbuche  
 Ulmus glabra - Bergulme  
 Salix alba - Silberweide  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m**  
 Pflanzgröße: Hochstamm, STU 12-14 cm.  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Alnus glutinosa - Schwarzerle  
 Malus sylvestris - Hainbuche  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Salix alba - Silberweide  
 Populus tremula - Zitterpappel, Espe  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Pyrus pyracantha - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Eberesche

**3.12. LÖSCHWASSERVERSORGUNG**  
 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ 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 Löschwasserangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Laufflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes 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. Bahnrinne, 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 (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen. Bei der ob genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrlisten ist zu beachten.

**3.13. BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Blaubeuren/Gerhausen“ Schutzzone IIIA. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung nicht zulässig. Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit § 43 Absatz 2 Wasserrechtsgesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig zu beantragen.

**3.14. ARTENSCHUTZ**  
**Lichtkonzentration:**  
 Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichem Licht durchzuführen (3000 K), damit lichtempfindliche Fledermäuse bzw. deren Nahrungshabitat nicht beeinträchtigt werden. Eine direkte Beleuchtung (Anstrahlen) von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.  
**Freiwillige Nisthilfen und Quartierkästen:**  
 Artenschutzrechtlich sind keine Ersatznisthilfen für weitere rückläufige Vögel (Mauersegler) und Quartierkästen für Fledermäuse notwendig. Es besteht aber die Möglichkeit auf freiwilliger Basis an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Mauersegler und Fledermaus-Flachkästen einzubauen.



**Stadt Blaubeuren Vorhabenbezogener Baugebungsplan "Alberstraße"**

Maßstab 1 : 500  
 Stand: 19.12.2023

Planfertiger:  
 Büro für Stadtplanung,  
 Zint & Häußler GmbH

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat von Blaubeuren hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Baugebungsplanes "Alberstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 01.12.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf des Baugebungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 öffentlich ausgestellt.
  - Die Stadt Blaubeuren hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.02.2024 den Baugebungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2023 als Satzung beschlossen.
- Blaubeuren, den ..... (Siegel)
- Jörg Seibold, Bürgermeister
- Blaubeuren, den ..... (Siegel)
- Jörg Seibold, Bürgermeister
- Blaubeuren, den ..... (Siegel)
- Jörg Seibold, Bürgermeister
- Blaubeuren, den ..... (Siegel)
- Jörg Seibold, Bürgermeister