



Stadt Blaubeuren / Gemarkung Gerhausen

Bebauungsplan Nr. 2.95.00

„Herrenwiese“

Textliche Festsetzungen

Stand: 05.11.2019

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017

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.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WAe) i. S. v. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB

2.1.2.1 Das unter Nr. 2.1.1 festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird dahingehend beschränkt, dass auf dieser Fläche keine Wohnnutzung sowie dauerhaft Arbeitsplätze zulässig sind, solange die Geruchsstundenhäufigkeiten mehr als 10 % der Jahresstunden beträgt.

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 Firsthöhe 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.

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

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

- 2.4.1 Auf dem Baufeld 12 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberhalb der Tiefgaragenebene mindestens zwei getrennte Baukörper zu errichten. Die abstandsrechtlichen Vorschriften gemäß LBO zu den Nachbargrenzen und zwischen den Baukörpern sind zu beachten.
- 2.4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- 2.4.3 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.

2.5 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 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 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 2.7.1 Die geplanten Gebäude sind vor Hochwasser aus dem Blautal zu schützen. Die festgesetzten Flächen sind deshalb bis mindestens 0,50 m unter das angrenzende Niveau der Erschließungsstraße mit unbelastetem Erdmaterial aufzuschütten. Davon ausgenommen sind Lichthöfe und Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² und einem Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze und Treppenabgänge.

2.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 2.8.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (LR) sind durch Leitungsrechte zugunsten der Stadt Blaubeuren (Abwasserwasserkanal) belastet. Bauliche Anlagen - ausgenommen Park- und Stellplätze - sind nicht zulässig.

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

- 2.9.1 Drainagen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen, ist getrennt zu fassen und gesondert in die Blau abzuleiten bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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

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

- 2.11.1 Pflanzstreifen entlang der Markbronner Straße

Entlang der Markbronner Straße ist ein 3,5 m breiter öffentlicher Grünstreifen anzulegen und gemäß Pflanzgebot 1 zu bepflanzen.

- 2.11.2 Retentionsraum

Der gemäß Wasserrechtsgesuch herzustellende Retentionsraum für das 100-jährige Hochwasser ist gemäß Pflanzgebot 2 zu bepflanzen.

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

- 2.12.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Straßenraumbepflanzung

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

Tab. 1: Gehölzartenliste Straßenbäume.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumartenauswahl Straßenraum und Parkplätze			
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn schmalkronig	Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Acer platanoides 'Columnare' Typ 3	Spitzahorn schmalkronig	Sorbus aucuparia Malus `Professor Sprenger`	Eberesche Zierapfel
Baumartenauswahl dominante Straßenbäume			
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche – breitkronig, wenig anfällig gegen Eschentriebsterben	Acer platanoides 'Allershausen', 'Emerald Queen', 'Eurostar' -S- oder ähnliche schmalkronige Sorten	Spitzahorn
Malus tschonoskii	Wollapfel/ Scharlachapfel		

2.12.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Baumpflanzungen Retentionsraum

Die im Plan dargestellten Einzelstandorte entlang der Böschung der Retentionsfläche ist mit Baum- und Straucharten der folgenden Liste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Tab. 2: Gehölzartenliste Retentionsraum.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumartenauswahl Straßenraum und Parkplätz			
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide		
Salix caprea	Saal-Weide	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- 3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.2 Grundwasserschutz

- 3.2.1 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.

3.3 Bauwerksabdichtung

- 3.3.1 Im Baugebiet kann Schichtenwasser angetroffen werden bzw. mit extremen Hochwasser können hohe Grundwasserstände angetroffen werden. Es wird empfohlen, mögliche Untergeschosse wasserundurchlässig (z.B. weiße/schwarze Wanne) auszubilden.
- 3.3.2 Aufgrund der Lage im Abwasserkanalnetz ist das Plangebiet rückstaugefährdet. Es wird empfohlen gemäß DIN 1986 unter der Rückstauenebene anfallendes Schmutzwasser durch eine Hebeanlage über die Rückstauenebene zu heben.

3.4 Immissionsschutz

- 3.4.1 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 gerichtete 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: 02.10.2018/05.11.2019

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm