LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

Gemeinde Berghülen
Hauptstraße 2
89180 Berghülen

Diesen Brief schreibt Ihnen:
Anita Scheller
Kreisentwicklung, Bauen
Zimmer 3A-10
Telefon: 0731 185-1275
Telefax 1: 0731 185221275
Telefax 2: 0731 185-1477
E-Mail:
anita.scheller@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:
20.U/04.0975

8. Dezember 2006

Bebauungsplan „Unterer Bühl" in Berghülen-Bühlenhausen
Ihr Schreiben vom 02.11.2006

Sehr geehrter Herr Mangold,

hiermit bestätigt das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, dass die Satzungen vom 22.11.2005 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Bühl" und die örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl" der Gemeinde Berghülen entsprechend § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg am 06.11.2006 angezeigt wurden.

Wir haben zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften seit 24.08.2006 rechtskräftig sind.

Den Verfahrensordner senden wir Ihnen zurück, die für uns erforderlichen Unterlagen haben wir entnommen.

Freundliche Grüße

Anita Scheller

Verteiler
Kreisbaumeister mit Kopie der Satzung und Planfertigung
FD 20.P mit Kopie der Satzung und Planfertigung

GEMEINDE: BERGHÜLEN

ORTSTEIL: BÜHLENHAUSEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„UNTERER BÜHL“

Entwurf:09.12.2003/Stand:22.11.2005

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 28.07.2005

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 Dorfgebiet (MD)im Sinne von § 5 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 und 9 BauNVO.

2.1.1.1.1 Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 2 werden insoweit beschränkt, dass eine Tierhaltung nur bis maximal zehn Großvieheinheiten zulässig ist. Schweine- und Geflügelhaltung ist nicht zulässig.

2.1.1.1.2 Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 werden insoweit beschränkt, dass maximal nur ein Wohngebäude zulässig ist.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.2.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO

2.1.2.2 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzah (§20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) und der Oberkante Dachhaut.
An Zwerchgiebeln, Schleppgauben oder ähnlichen gestalterischen Elementen darf die maximal zulässige Traufhöhe überschritten werden, wenn die Breite des Bauteiles weniger als 5/10 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes beträgt.
Gebäuderücksprünge sind möglich, wenn die Breite des Rücksprunges jeweils weniger als 5/10 der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

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
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 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5.0 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche der Ulmer Straße zugewandt sind, nicht zulässig. Das Gebäude „Ulmer Straße 36“ hat einschließlich seiner bestehenden Zufahrt Bestandsschutz, solange es baulich nicht verändert wird

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs.6 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2.5.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.6.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf ± 0,30 m einzuhalten.

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

2.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der Ableitung des Niederschlagswasser belastet. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.8.2 Straßenbeleuchtung
Masten für die Straßenbeleuchtung sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

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

2.9.1 Die geplanten Gebäude sind vor abfließendem Niederschlagswassers aus dem angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu schützen. Hierfür sind die im Plan dargestellten Flächen auf mindestens 661.25 m ü. N.N. mit Erdmaterial anzuschütten.

2.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.10.1 Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem westlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet sind auf den festgesetzten Flächen offene Gräben zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung der Gräben als naturnahe Flächen ist anzustreben.

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

2.11.1 Maßnahme : Versickerung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offene Versickerungsmulden einzuleiten. Die Versickerungsmulden sind wie folgt anzulegen und zu dimensionieren:

- Die Versickerung des Niederschlagswasser ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen.
- Es ist ein Volumen von mindestens 2.5 m³/100 m² Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 8 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen.
- Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

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) – Ortsrandeingrünung

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind Bäume der Artenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 25 lfm angefangener Ortsrand ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. An der Südwestecke von Flurstück 605 ist zwingend ein großkroniger Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
Auf den Flächen sind ferner je 15 lfm angefangener Ortsrand mindestens 3 Sträucher der Artenliste 3 oder 4 zu pflanzen.
Koniferen und Schnitthecken über 1,00m Höhe sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

2.12.2 Pflanzgebot 2 (pfg2)
Allgemeine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je angefangene 600 m2 Grundstücksfläche ist zusätzlich zum Pflanzgebot pfg 1 mindestens 1 Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind die Straucharten der Artenliste 3 und 4 für mindestens 50% der Pflanzflächen zu verwenden.

Artenliste 1 – großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Fraxinus excelsior	- Esche,
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 2 – kleinkronige Bäume

Acer campestre	- Feldahorn,
Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere

Kern- und Steinobstbäume als Hochstamm oder Halbstamm mit starkwachsender Unterlage

Artenliste 3 – Sträucher trockener bis frischer Standorte

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa glauca	Zaunrose
Rosa spinossissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Artenliste 4 – Sträucher frischer bis feuchter Standorte (Versickerungsmulden)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Salix viminalis	Korbweide
Salix cinera	Grauweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

2.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25b BauGB

2.13.1 Pflanzbindung

Die im Plan dargestellten Bäumen (Ahornreihe / Pappelgruppe) sind zu erhalten. Überschüttungen im Wurzelbereich der Ahornbäume sind nur bis zu einem 1/3 der Projektionsfläche unter der Kronentraufe zulässig. Bei weitergehenden Auffüllungen sind technische Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserschutzgebietes Blaubeuren-Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 19.12.2003 sind einzuhalten.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 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 unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.07.2003 im Mitteilungsblatt 36 / Nr.27 der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat am 08. 07 2003 im Besprechungszimmer der Gemeinde Berghülen stattgefunden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.12.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ und seine Begründung vom 22.12.2003 bis 23.01.2004 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.12.2002 im Mitteilungsblatt 2003 / Nr. 50 der Gemeinde Berghülen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.12.2003 benachrichtigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 22.12.2003 bis 23.01.2004 öffentlich ausgelegen.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.09.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ und seine Begründung vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 zum zweiten mal öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.09.2005 im Mitteilungsblatt 2005 / Nr. 39 der Gemeinde Berghülen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.09.2005 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 öffentlich ausgelegen.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2005 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 20.12.2005 mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2005 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Berghülen wurde am 12.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.11.2005 überein.

Ausgefertigt: 23.11.2005

Bürgermeister Berghülen

Bernd Mangold, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.12. 2003 / 20.09. / 22.11. 2005

Gemeinde Berghülen
Alb-Donau-Kreis

S a t z u n g e n

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„UNTERER BÜHL“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB - i.d.F. vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2141, geändert durch Gesetze vom 03. 05. 2005 BGBl. I S. 1224, vom 21. 06. 2005 BGBl. I S. 1818
in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO – i. d. F. vom 08. 08. 1995 GBl. S. 617, geändert durch Gesetze vom 15. 12.1997 GBl. S. 521, vom 19. 12. 2000 GBl. S. 760, vom 29. 10. 2003 GBl. S. 695, vom 19. 10. 2004 GBl. S. 771, durch Verordnung vom 29. 10. 2004 GBl. S. 810, durch Gesetze vom 14. 12. 2004 GBl. S. 884, vom 14. 12. 2004 GBl. S. 895
und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO i.d.F. vom 27.07.2000, GBl. S. 582 ber. S.698, zuletzt geändert am 28.07.2005, GBl. S. 271)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Berghülen in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2005 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„UNTERER BÜHL “

als **Satzungen** beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Ingenieurbüros Wassermüller Ulm GmbH vom 09.12.2003 / 20.09.2005 / 22.11.2005 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzungen.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„UNTERER BÜHL“

besteht aus:

1) Lageplan des Ingenieurbüros Wassermüller Ulm GmbH vom 09.12.2003 / 20.09.2005 / 22.11.2005
2) Textliche Festsetzungen – planungsrechtlicher Teil vom 09.12.2003 / 20.09.2005 / 22.11.2005
3) Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO vom 09.12.2003 / 20.09.2005 / 22.11.2005
4) Begründung vom 09.12.2003 / 20.09.2005 / 22.11.2005
5) Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 08.12.2003

§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB bzw. § 74 Abs.7 LBO).

Ausgefertigt:

Berghülen, 23. November 2005

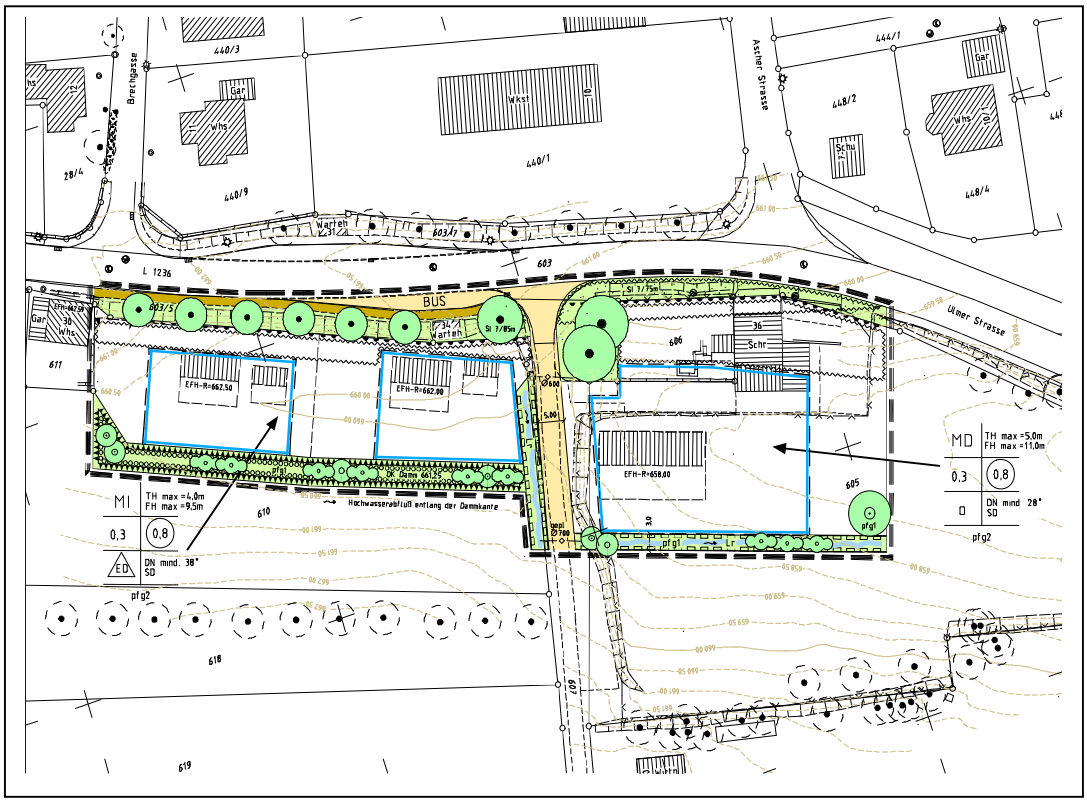
Mangold, Bürgermeister

Hinweise:

Diesen Bebauungsplan mit Begründung, Grünordnung und Satzungsbeschluss sowie der örtlichen Bauvorschriften werden ab dem 04.09.2006 im Bürgermeisteramt Berghülen, Rathaus Berghülen, Hauptstr. 2, 89180 Berghülen zu den üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Gleichzeitig wird gem. § 215 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nach § 215 Abs. 1 BauGB nur beachtlich ist, wenn sie innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2, Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Berghülen, den 24. August 2006



GEMEINDE: BERGHÜLEN

ORTSTEIL: BÜHLENHAUSEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„UNTERER BÜHL“

Entwurf:09.12.2003/Stand:22.11.2005

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004.
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 28.07.2005.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachdeckung

2.1.1.1 Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

2.1.2 Dachaufbauten

2.1.2.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 5/10 der Gebäudelänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0.75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.

2.1.3 Dachform und Dachneigung

2.1.3.1 siehe Einschriebe im Plan

2.1.3.2 Für Garagen, Nebengebäude sowie untergeordnete Dächer am Hauptdach sind geringere Dachneigungen zulässig. Mindestneigung jedoch 23°.

2.1.4 Fassadengestaltung

2.1.4.1 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nur als gestalterische Elemente zulässig. Ihr Anteil an der Fassade darf maximal 2/5 der gesamten Fassendenfläche bezogen auf eine Gebäudeseite betragen.

2.2 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 und 3 LBO)

2.2.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

2.2.2 Sockelmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 0,40 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.2.3 Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen.

2.2.4 Aufschüttungen sind bis höchstens 1.50 m zulässig. Abgrabungen sind auf maximal 0,50 m begrenzt.

2.2.5 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.3 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

2.3.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze herzustellen.

3 Hinweise

3.1 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften „UNTERER BÜHL“ Ziffer 2.1 bis 2.3 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.07.2003 im Mitteilungsblatt 36 / Nr.27 der Gemeinde Berghülen ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat am 08. 07 2003 im Besprechungszimmer der Gemeinde Berghülen stattgefunden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.12.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ und seine Begründung vom 22.12.2003 bis 23.01.2004 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.12.2003 im Mitteilungsblatt 2003 / Nr. 50 der Gemeinde Berghülen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.12.2003 benachrichtigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 22.12.2003 bis 23.01.2004 öffentlich ausgelegen.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.09.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ und seine Begründung vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 zum zweiten mal öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.09.2005 im Mitteilungsblatt 2005 / Nr. 39 der Gemeinde Berghülen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.09.2005 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 öffentlich ausgelegen.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2005 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 20.12.2005 mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.11.2005 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unterer Bühl“ als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Berghülen wurde am 12.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister

6 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.11.2005 überein.

Ausgefertigt: 23.11.2005

Bürgermeister Berghülen

Bernd Mangold, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.12. 2003 / 20.09. / 22.11.2005

GEMEINDE: BERGHÜLEN
Ortsteil Bühlenhausen

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

Erläuterungen zur Grünordnung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan

Unterer Bühl

Entwurf: 08.12.2003

1. Leitbild der Grünordnung

Neben der Vermeidung, der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist es die Aufgabe der Grünordnungsplanung, ein ansprechendes, unverwechselbares und den funktionalen Bedürfnissen entsprechendes Orts- und Landschaftsbild zu schaffen.

Im Einzelnen lassen sich folgende Leitsätze formulieren:

- Gestaltung des südlichen Ortsrandes
- Schaffung eines prägnanten Ortseingangs
- Sicherung der vorhandenen Baumreihe am Ortseingang

Die hieraus abgeleiteten Maßnahmen sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maßnahmen der Grünordnung zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen

Bodenschutz:
Beschränkung der Verkehrsflächen auf das erforderliche Mindestmaß.
Wiederverwendungsgebot für Erdaushub auf dem Grundstück und für die Sicherung des belebten Oberbodens.

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts:
Retention und Versickerung unverschmutzten Dachwassers auf den Baugrundstücken.
Erhalt der natürlichen Vorflut in der vorhandenen Geländemulde.

Biotop- und Artenschutz:
Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen mit Pflanz- und Pflegegeboten.
Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume.
Vegetations- und Pflanzgebot mit geeigneten Artenlisten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Maßnahmen zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Erholungsvorsorge:
Gestaltung des Ortsandes

3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

3.1 Bewertung des zu erwartenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Methodik

Nach einer kurzen Erfassung und Bewertung der Landschaftspotentiale (Schutzgüter) werden die zu erwartenden Eingriffe werden für jedes Schutzgut getrennt erfasst und hinsichtlich Ihrer Wirkung beschrieben.

Die vorhandenen Strukturen des Planungsraumes und der engeren Umgebung sind dem Bestandsplan im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Die Eingriffsbewertung erfolgt für jedes Schutzgut getrennt unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Erheblichkeit.

Nach verbal-argumentativer Feststellung der unvermeidbaren und nicht ausgleichbaren Eingriffe werden diese in einem weiteren Schritt zur Bilanzierung quantitativ erfasst.

Klimapotential

Untersucht wird die Auswirkung des Vorhabens auf die lokalklimatische Situation.

Das Planungsgebiet arrondiert die vorhandene Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt und ist schon wegen seiner geringen Ausdehnung unerheblich für das örtliche Klimapotential
Aufgrund der geringen Ausdehnung der Talmulde und der abwärts gelegenen Zäsur des Tales durch die L 1236 ist die Beeinträchtigung der potentiellen Kaltluftbahn ebenfalls unerheblich.

Ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in den Klimahaushalt ist nicht gegeben.

Bodenpotential

Untersucht wird die Auswirkung auf die obersten Bodenschichten hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit, des Natürlichkeitsgrades, der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und der Filterwirkung gegenüber Schadstoffen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Bodenformationen Albhochfläche mit Überdeckung aus lehm- und tonreichen Sedimenten. (Quelle: Landschaftsplan für die VG Blaubeuren – Berghülen, Hannes Schreiner 1997)

Die Wertigkeiten der Bodenfunktionen dieser Formation werden wie folgt abgeschätzt:

Gering	für den Standort der natürlichen Vegetation
durchschnittlich bis hoch	für den Standort von Kulturpflanzen
durchschnittlich	als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
hoch	als Filter und Puffer für Schadstoffe
gering bis durchschnittlich	hinsichtlich der landschaftsgeschichtlichen Urkunde im Bereich des Erdfalls

Die Flächen werden derzeit als Mähwiese oder Pferdeweide intensiv genutzt.

Die Beseitigung der natürlichen Oberbodenschicht und die Versiegelung auf den überbaubaren Flächen (Gebäude, Straßen, Hofflächen) bedingt die vollständige Beseitigung des Bodenertragspotentiales (Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen) des Ausgleichskörpers im Wasserkreislauf und des Filter- und Pufferpotentiales gegenüber Schadstoffen.

Durch die Anlage von Retentionsmulden wird der Eingriff in den Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf teilweise (nur Dachentwässerung) ausgeglichen.

Der zu erwartende Eingriff in das örtliche Bodenpotential kann innerhalb des Planungsgebietes nicht vermieden und nur unvollständig ausgeglichen werden und ist daher in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz einzustellen.

Gewässerpotential

Untersucht wird die Auswirkung des Vorhabens auf Oberflächengewässer, Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Dennoch ist bei extremen Wetterlagen mit Wasserabfluss in der Talsenke zu rechnen. Diese Annahme wird unterstützt durch vorhandene Durchlässe unter dem kreuzenden Feldweg und am Schnittpunkt des Straßendamms mit der Talmulde.

Die Wasseraufnahmekapazität und damit die Rückhaltefähigkeit der Flächen für Niederschläge ist durchschnittlich bis hoch

Die Böden des Plangebietes mit ihrer Filter- und Pufferkapazität sind von durchschnittlicher bis hoher Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes

Die Versiegelung der überbauten Flächen führt zu verstärktem Abfluss und beseitigt die Rückhaltefähigkeit von Niederschlagswasser.

Grundwasserverunreinigungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist unvermeidbar. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes durch die Retention unverschmutzten Dachwassers ist nicht gegeben.

Lebensraumpotential für Flora und Fauna

Untersucht wird die Auswirkung des Vorhabens auf die dauerhaften Lebensmöglichkeiten der einheimischen und insbesondere der seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten.

Das Planungsgebiet wird außerhalb der Wiesenböschungen bzw. straßenbegleitenden Grünflächen gärtnerisch, als Hofraum, als Pferdekoppel und als genutzt.

Das Planungsgebiet liegt in Ortsrandlage.

Die vorhandenen Bäume innerhalb des Planungsgebietes sind im Bestandsplan beschrieben. Der Baumbestand südlich des Planungsgebietes setzt sich überwiegend aus Obstbäumen zusammen.

Besondere Vorkommen seltener oder schützenswerter Arten sind im Plangebiet nicht erfasst und aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu erwarten. Geschützte

Biotope gemäß NatSchG § 24 a sind im Planungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

In Teilflächen sind Minderungen und Steigerungen des Lebensraumpotentials zu erwarten. Die Wirkungen werden im Rahmen der Bilanzierung untersucht.

Landschaftsbild / Erholungs- und Erlebnispotential

Untersucht wird die Auswirkung des Vorhabens auf das Erscheinungsbild des Ortsbildes und der Kulturlandschaft.

Das Plangebiet ist eine kleinräumige Ergänzung der Ortslage an der Orteinfahrt. Bei Erhalt der vorhandenen Ahornreihe und bei guter architektonischer Gestaltung vor allem des Einzelgebäudes auf Flurstück 605 bietet die Bebauung die Möglichkeit zur Schaffung eines markanten und ortsprägenden Ortseingangs. Pflanzgebote am Übergang zur freien Landschaft verhindern einen störenden Eingriff ins Landschaftsbild.

Das Bauvorhaben bedingt keinen wesentlichen und nachhaltigen Eingriff in das Landschaftsbild mit seinem Erlebnis- und Erholungspotential

3.2 Zusammenfassung der verbal – argumentativen Eingriffsbewertung

Nachhaltige und erhebliche Eingriffe in

- das Klimapotential,
- das Landschaftsbild mit seinem Erholungs- und Erlebnispotential

sind nicht zu erwarten.
Die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt werden durch das Vorhaben erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Dieser Eingriff wird mit Hilfe des nachfolgend beschriebenen Bewertungssystems für eine quantitative Bilanz erfasst.

Für die Bedeutung des Biotop- und Artenschutzpotentiales sind in Teilbereichen Veränderungen zu erwarten, die ebenfalls in der quantitativen Bilanz erfasst.

3.3 Quantitative Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Die Bewertung der örtlichen Potentiale erfolgt in 5 Wertstufen:

0 = ohne ökologische Bedeutung
1 = von geringer ökologischer Bedeutung
2 = von durchschnittlicher ökologischer Bedeutung
3 = von hoher ökologischer Bedeutung
4 = von besonderer ökologischer Bedeutung

Bewertung des Eingriffs in den Bodenhaushalt

Vorhandenes Bodenpotential nach Punktwerten

Fläche	ökologische Bedeutung		Hektar	Punktwert
Wiesen / Weiden mittlerer bis hoher Nutzungsintensität	hoch	3,0	0,34	1,02
Wiesenböschungen	hoch	3,0	0,09	0,27
Garten	Durchschn. bis hoch	2,5	0,03	0,08
Wirtschaftsgebäude / Hofraum	unbedeutend	0,0	0,08	0,00
Straßen- und Wegeflächen	unbedeutend	0,0	0,05	0,00
Summe			0,59	1,37

Bodenpotential nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen

Fläche	ökologische Bedeutung		Hektar	Punktwert
Öffentliche Grünflächen	hoch	3,0	0,07	0,21
Nicht überbaubare Baugrundstücksflächen (75%)	durchschn. bis hoch	2,5	0,31	0,80
Überbaubare Grundstücksflächen (35%) *)	unbedeutend	0,0	0,16	0,00
Verkehrsflächen	unbedeutend	0,0	0,05	0,00
Summe			0,59	1,01

*) Aufgrund eines hohen Anteils an Nebenanlagen und Verkehrsflächen im MD wird ein Wert über der GRZ von 0,30 angesetzt.

Der Wert des Bodenpotentiales wird um (1,37 – 1,04) 0,33 Punkte abgesenkt.

Bewertung des Eingriffs in den Gewässerhaushalt

Vorhandenes Gewässerpotential nach Punktwerten

Fläche	ökologische Bedeutung		Hektar	Punktwert
Wiesen / Weiden mittlerer bis hoher Nutzungsintensität	Durchschnittl. bis hoch	2,5	0,34	0,85
Wiesenböschungen	Durchschnittlich	2,0	0,09	0,18
Garten	Durchschn. bis hoch	2,5	0,03	0,08
Wirtschaftsgebäude / Hofraum	Unbedeutend	0,0	0,08	0,00
Straßen- und Wegeflächen	Unbedeutend	0,0	0,05	0,00
Summe			0,59	1,11

Gewässerpotential nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen

Fläche	ökologische Bedeutung		Hektar	Punktwert
Öffentliche Grünflächen	durchschnittlich	2,5	0,07	0,14
Nicht überbaubare Baugrundstücksflächen (65%)	durchschnittlich	2,0	0,31	0,62
Überbaubare Grundstücksflächen (35%) *)	durchschnittlich	2,0	0,16	0,32
Verkehrsflächen	unbedeutend	0,0	0,05	0,00
Summe			0,59	1,08

*) Aufgrund eines hohen Anteils an Nebenanlagen und Verkehrsflächen im MD wird ein Wert über der GRZ von 0,30 angesetzt.

Der Wert des Gewässerpotentiales wird um (1,11 – 1,08) 0,03 Punkte abgesenkt

Aufwertung des Lebensraumpotentials

Vorhandenes Lebensraumpotential nach Punktwerten

Fläche	ökologische Bedeutung		Hektar	Punktwert
Wiesen / Weiden mittlerer bis hoher Nutzungsintensität	Gering bis durchschn.	1,5	0,34	0,51
Wiesenböschungen mit Baumbestand	Durchschn. bis hoch	2,5	0,09	0,23
Garten	durchschnittlich	2,0	0,03	0,06
Wirtschaftsgebäude / Hofraum	unbedeutend	0,0	0,08	0,00
Straßen- und Wegeflächen	unbedeutend	0,0	0,05	0,00
Summe			0,59	0,80

Lebensraumpotential nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen

Fläche	ökologische Bedeutung		Hektar	Punktwert
Öffentliche Grünflächen	Durchschn. bis hoch	2,5	0,07	0,18
Nicht überbaubare Baugrundstücksflächen (65%)	durchschnittlich	2,0	0,31	0,62
Überbaubare Grundstücksflächen (35%)	unbedeutend	0	0,16	0,00
Verkehrsflächen	unbedeutend	0	0,05	0,00
Summe			0,59	0,80

*) Aufgrund eines hohen Anteils an Nebenanlagen und Verkehrsflächen im MD wird ein Wert über der GRZ von 0,30 angesetzt.

Der Wert des Lebensraumpotentiales bleibt unverändert

Zur Vergleichbarkeit mit Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle werden die Potentiale wie folgt gewichtet:

Abiotische Potentiale
10% für den Klimahaushalt
10% für den Wasserhaushalt
10% für den Bodenhaushalt
20% für Landschaftsbild / Erholungs- und Erlebnispotential

Biotisches Potential
50% für das Arten- und Biotoppotential

Diese Gewichtung geht von einer etwa gleichwertigen Bedeutung der abiotischen und biotischen Potentiale eines Landschaftsraumes aus.

	Eingriff				**Ausgleich**		
Landschafts-potential	Punktwert	Gewich-tung	Bereinigter Wert		Punktwert	Gewich-tung	Bereinigter Wert
Klima		10%				10%	
Boden	- 0,33	10%	- 0,03			10%	
Gewässer	- 0,03	10%	- 0,00			10%	
Lebensräume		50%				50%	
Landschaftsbild		20%				20%	
Summe			- 0,03				

Der Eingriff ist innerhalb des Plangebiets nicht ausgleichbar und bedarf einer, wenn auch geringen, Kompensation an anderer Stelle.

Beispielsweise würde die Pflanzung von 4-5 großkronigen Einzelbäumen an einem für die Entwicklung der Bäume geeigneten Standort durch die Aufwertung der Arten- und Biotopschutzpotentials und des Orts-/ oder Landschaftsbildes den dargestellten Eingriff kompensieren.

Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh, Landschaftsarchitekten GmbH
Wegener Str. 7
89231 Neu – Ulm
Tel 0731 / 98099410

Neu-Ulm 25.11.03
Manfred Rauh



Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh

Grünordnung Unterer Büh in Bühlenhausen

Bestandsübersicht M 1:1.000
09.12.03

- Plangebietsgrenze
- Wiesen und Weiden mittlerer bis hoher Nutzungsintensität
- Wirtschaftsgebäude mit Hofraum
- Garten
- Wiesenböschungen extensiv bewirtschaf

GEMEINDE: BERGHÜLEN

ORTSTEIL: BÜHLENHAUSEN

ALB-DONAU-KREIS

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„UNTERER BÜHL“

Entwurf: 09.12.2003

Stand: 22.11.2005

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Unterer Bühl“ zu erstellen. Ausgelöst wurde das Verfahren durch Bauvoranfragen von Bauinteressenten auf den Flurstücken 605 und 610.

Die Eigentümer des Flurstückes 610 beantragten bei der Gemeinde Berghülen eine Bebauung ihres Grundstückes entlang der Ulmer Straße durch zwei Wohnhäuser mit Doppelgaragen. Auf dem Flurstück 605 befindet sich derzeit eine alte landwirtschaftliche Scheune mit einem Pferdestall. Der Eigentümer hat bei der Gemeinde Berghülen sein Interesse bekundet, auf dem unbebauten Teil des Flurstückes 605 ein privat betriebenes Kutschenmuseum zu errichten. Aufgrund von § 33 BauGB wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für dieses Bauvorhaben erteilt und baulich umgesetzt.

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 35 BauGB sind nicht gegeben. Um eine Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis das Aufstellen eines Bebauungsplanes empfohlen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha und schließt im Norden an die Ulmer Straße an. Im Westen wird das Gebiet durch die bestehende Straßenbebauung (Flst. 611) begrenzt. Im Süden und Osten grenzt es an die offene Feldflur.

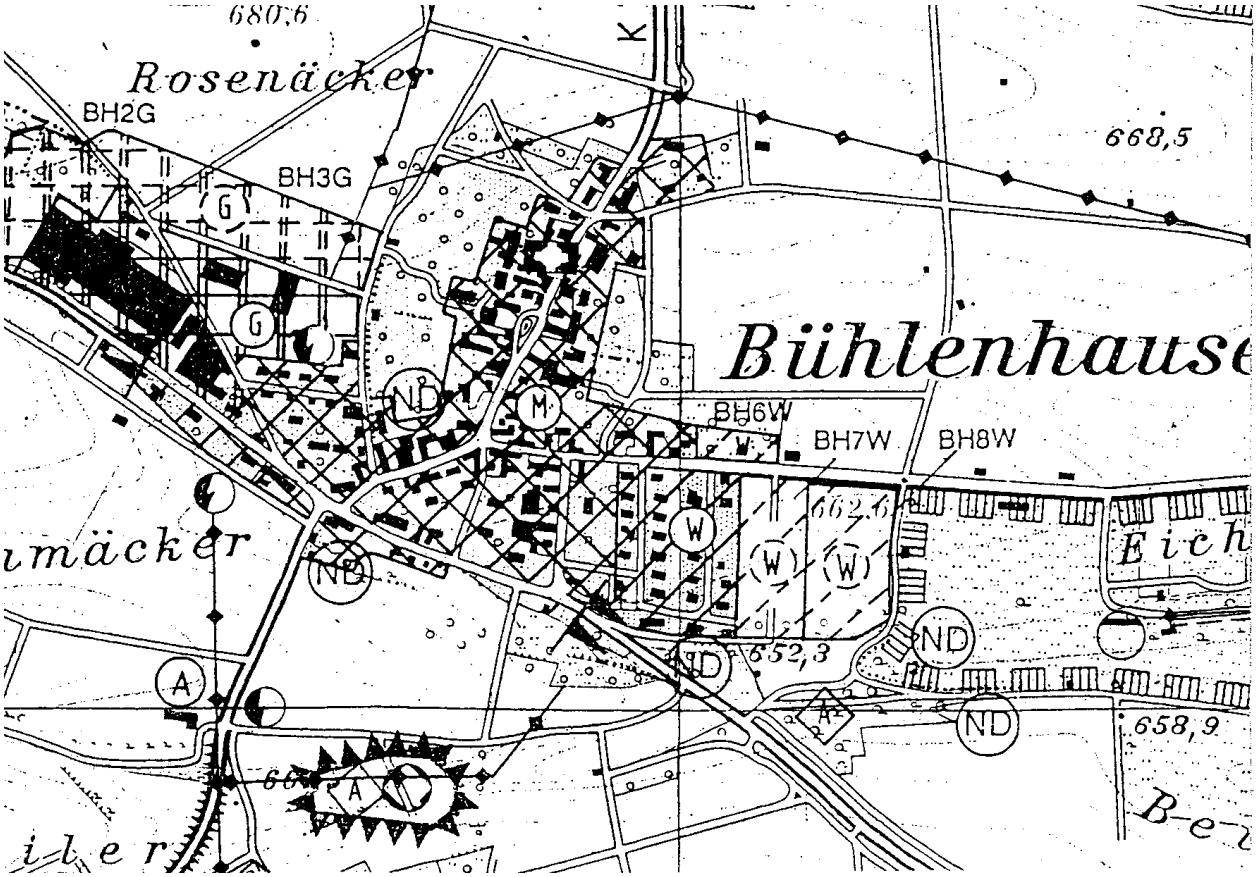
2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt von Nordwesten (NN 662.50 m) nach Südosten (NN 657.00 m) ab. Das Gebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet wurde mit der jüngsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Blaubeuren-Berghülen deckungsgleich aufgenommen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan-vor der Fortschreibung:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich. Im Westen grenzt die unbeplante Straßenbebauung (§ 34 BauGB) der Ulmer Straße an. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Entlang der Ulmer Straße begrenzt eine Spitzahorn-Baumreihe und eine Baumgruppe bestehend aus drei ortsbildprägenden Pappeln den Straßenraum. An die L 1236 ist ein Gehweg und eine Busbucht angebaut. Zwischen der Baumreihe befindet sich eine Buswartehalle.
Auf dem Flurstück 605 befindet sich eine alte landwirtschaftliche Scheune mit einem Pferdestall. Dieses Gebäude (Ulmer Straße 36) hat einschließlich seiner bestehenden Zufahrt Bestandschutz, solange es baulich nicht verändert wird Im Herbst 2004 wurde auf dem Flurstück zusätzlich ein Kutschenmuseum errichtet. Das Flurstück 606 wird als privater Nutzgarten bewirtschaftet. Es ist mit einer Geschirrhütte bebaut. Die sonstigen Grundstücke werden als Grünland genutzt. Der Feldweg Flst. 607 ist als Schotterweg angelegt.

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrlich überwiegend durch eine neue Erschließungsstraße (ehemaliger Feldweg Flst. 607) erschlossen. Der westlichste Bauplatz wird durch eine neue Zufahrt an der Landstraße angeschlossen. Das landwirtschaftliche Anwesen (Ulmer Straße 36) ist über zwei bestehende Zufahrten an die L 1236 angebunden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Straßenflächen sowie das Schmutzwasser wird gesammelt und in den Mischwasserkanal in der Ulmer Straße angeschlossen.

Das Dachflächenwasser ist getrennt zu fassen und in eine oberirdische Mulde einzuleiten. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Es ist ein Volumen von mindestens 2,5 m³/100 m² Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 8 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen über eine Erweiterung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes in der Ulmer Straße gewährleistet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Erdgas Südwest GmbH durch eine Erweiterung ihres Netzes. Die Deutsche Telekom und das Albwerk erweitern ebenfalls ihre Netze und gewährleisten die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation und Strom.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Städtebaulicher Entwurf

Die vorliegende Entwurf sieht die Ausweisung von zwei Bauplätzen für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung und ein Baufeld für ein Kutschenmuseum vor. Die bestehende Lücke in der Straßenraumbebauung zwischen der bestehenden Scheuer (Ulmer Straße 36) und der bestehenden Wohnbebauung (Ulmer Straße 30) soll durch den vorliegenden Entwurf geschlossen werden. Die Erkennbarkeit des Ortseinganges von Bühlenhausen wird dadurch deutlich verbessert.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiet:

Das Plangebiet ist durch den Schalleinwirkungsbereich der Landstraße belastet. Der westlich und nördlich angrenzende unbeplante Innenbereich bildet sich aus gemischten Bauflächen (Wohnbebauung, Schreinerei, Bäckerei). Die Ausweisung eines „Mischgebietes“ im Sinne von § 6 BauNVO stellt somit die konsequente Fortsetzung dar. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sind mit der Nachbarbebauung nicht verträglich und wurden deshalb ausgeschlossen.

Dorfgebiet:

Für das östliche Baufeld wurde ein Dorfgebiet ausgewiesen. Die o. a. Begründung für das Mischgebiet gelten ebenfalls für das östliche Baufeld (gemischte Bauflächen). Darüber hinaus dient die Ausweisung eines Dorfgebietes der rechtlichen Absicherung der bestehenden Tierhaltung und des baulichen Bestandes auf diesen Grundstücken. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 und 9 sind mit der Nachbarbebauung nicht verträglich bzw. städtebaulich nicht gewünscht. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde auf 10 Großvieheinheiten - ohne Schweine- und Geflügelhaltung - beschränkt. Dadurch soll ein möglicher Konflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft vermieden werden.

Der vorliegende Entwurf soll die rechtliche Voraussetzung für den Bau eines Kutschenmuseums schaffen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Trauf-/Firsthöhe etc.) wurden relativ großzügig festgelegt. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Zur Vermeidung einer ungewollten und nicht kontrollierbaren Wohnungsbauentwicklung wird aus städtebaulicher Sicht, eine Beschränkung der Wohnnutzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) erforderlich.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Abflussbereich eines Außeneinzugsgebietes. Der Tiefpunkt der Geländemulde liegt derzeit innerhalb der Baufenster. Die Untergeschosse der geplanten Gebäude sind bei extremen Regenereignissen hochwassergefährdet. Zum Schutz vor Hochwasser aus dem Außeneinzugsgebiet wird am südlichen Rand des westlichen Plangebietes eine Fläche für eine Aufschüttung auf ein Niveau von mindestens 661.25 m.ü.N.N. vorgeschrieben. Dadurch wird der Tiefpunkt der Geländemulde an den äußersten Rand des Plangebietes verlegt. Für die weitere Ableitung des Niederschlagswassers wurde am südlichen Rand des östlichen Baufeldes eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Auf diesen Flächen sind offene Gräben anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gräben sind mit einer Mindestbreite von 2,50 m und einer Mindestiefe von 0,50 m anzulegen. Die Sohle der Gräben ist mit einem Gefälle von mindestens 2,0 % auszuführen.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde von dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine detaillierte Planung und Berechung der Hochwasserfreilegung gefordert. Durch das Ingenieurbüro WASSERMÜLLER ULM GMBH wurde die Planung durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen mit den detaillierten Beschreibungen der notwendigen Maßnahmen liegen der Begründung als Anlage bei und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.4 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Die Grünordnungsplanung einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde durch das Büro Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh erstellt. Der Erläuterungsbericht liegt der Begründung als Anlage bei. Der Eingriff in die Natur und Landschaft kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet „Sinkenbreite“ und das Baugebiet „Östlicher Ortsrand III“ im Gewann „Am Heuweg“, Flst. 4038, Gemarkung Berghülen, durchgeführt.

9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Der Abfluss des Niederschlagwassers aus dem Außeneinzugsgebiet wird gewährleistet. Das Flurstück 605 wird durch die Ableitung des Niederschlagswassers nicht stärker belastet als bisher. Die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 605 werden im Bestand geschützt und rechtlich abgesichert.

Die in unmittelbarer Nähe zur L 1236 liegenden westlichen Baugrundstücke sind im Immissionsbereich der Straße. Bei der letzten amtlichen Verkehrszählung im Jahre 2000 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 3155 Kfz /24 h, SV 312 Kfz/24h ermittelt. Eine überschlägige Berechnung des Lärmaufkommens der L 1236 ergab, dass die für ein Mischgebiet gemäß DIN 18005 empfohlenen Richtwerte noch eingehalten werden. Es wird geraten, an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten, Schallschutzfenster vorzusehen. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass schutzwürdige Räumen und Fensteröffnungen schalltechnisch günstig angeordnet werden.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, den 09.12.03 / 20.09. / 22.11.05

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Berghülen, den 09.12.03 / 20.09. / 22.11.05

BÜRGERMEISTERAMT BERGHÜLEN
MANGOLD, BÜRGERMEISTER