

## Stadt Blaubeuren

### Bebauungsplan „Väth-Gelände“

#### Textliche Festsetzungen

##### 1. Rechtsgrundlagen

###### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1818)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt  
geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz vom  
22.04.1993 (BGBl.I S.466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991.I S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)

##### 2. Allgemein

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

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgelegt.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **3.1.1 So Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO)**

Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe des Lebensmittelhandels

Darüber hinaus sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **3.1.2 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Es sind die gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Hiervon ausgenommen sind gem. § 1 (5) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Die gemäß § 1 (6) BauNVO im Mischgebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **3.2.1 GRZ – Grundflächenzahl (§ 16 u. 19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung des Wertes durch den Stellplätzen dienende Flächen um bis zu 10 v.H. zulässig.

##### **3.2.2 GFZ – Geschossflächenzahl (§ 16 u. 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan

##### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 u. 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan

##### **3.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich in den Sonderbauflächen nach der im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe. Abweichungen um bis zu +/- 0,30m sind zulässig.

In den Mischgebietsflächen werden keine Erdgeschossfußbodenhöhen festgeschrieben.

### **3.2.5 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 u. 18 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan (TH max., FH max.)

Die angegebenen max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich im Sondergebiet auf die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe.

Im Mischgebiet 1 stellt die Grenze zur Weilerstraße (nördl. Grenzpunkt), im Mischgebiet 2 die private Erschließungsfläche im Zufahrtsbereich von der Weilerstraße ins Gebiet die Bezugshöhe dar.

Die Traufhöhen werden gemessen von der o.g. maßgebenden Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuderücksprüngen, Zwerchgiebeln u.ä. gestalterischen Elementen darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden, wenn die Breite des Bauteiles 40 v.H. der Gebäudelänge nicht überschreitet.

Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante des Dachfirstes bzw. des Gebäudes.

### **3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 u. § 22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan

#### **3.3.1 o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise; zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

#### **3.3.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Allerdings sind in den Sonderbauflächen Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig

#### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (2) u. (3) BauNVO)**

- siehe Eintrag im Lageplan

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- siehe Eintrag im Lageplan

Die vorgeschriebene Ausrichtung der Baukörper bezieht sich auf die Hauptgebäude. Nebengebäude und untergeordnete Bauteile bzw. Baukörper, welche weniger als 40 v.H. der Gebäudelänge ausmachen, können eine hiervon abweichende Ausrichtung aufweisen.

### **3.5 Flächen für Stellplätze u. Garagen ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)**

Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ) ist für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden

### **3.7 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- siehe Einträge im Lageplan

Auf der Sonderbaufläche sind an den vorgegeben Standorten Bäume aus der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Die Standorte verstehen sich als Richtlinie und können aus verkehrstechnischen bzw. sonstigen planerischen Anforderungen geringfügig verschoben werden.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Gewässerrandstreifen gem. § 68b Wassergesetz**

Die so gekennzeichneten Flächen entlang der Aach sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und mit standortgerechten Gehölzen aus nachfolgender Liste zu bepflanzen bzw. zu erhalten und zu pflegen.

Bäume:	Schwarzerle (Böschung), Weiden, Eschen und Ahorn
Sträucher:	Traubenkirsche, Schwarzriegel, Schneeball, Haselnuss
Stauden:	Schilf, Rohrkolben, Rohrglanzgras, Seggen, gelbe Iris

Die südlich der Brücke bei Geb. Karlstraße 44 auf der Westseite vorhandene Ufermauer ist abzurechen. Der neu entstehende Uferbereich ist in den Gewässerrandstreifen einzubinden.

### **3.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)**

Das anfallende Dachwasser ist zu versickern oder gesondert direkt in den Vorfluter (Aach) abzuleiten.

### **3.10 Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr. 11 in Verb. mit § 9 (1) Nr.20 BauGB)**

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, sofern nicht Ergebnisse der Altlastenuntersuchung eine andere Belagsausbildung erforderlich machen.

Das Oberflächenwasser der Fahrbereiche darf nicht gezielt versickert werden, sondern ist in die Kläranlage abzuleiten.

### **3.11 Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Laderampen entlang der Weilerstraße sind einzuhausen. Die Einhausung muss auf einer Länge von 5 m erfolgen, ein Schalldämm-Maß von mind. 20 dB(A) aufweisen und ist innenseitig absorbierend auszubilden.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Rangiergeräuschen ist die Warenanlieferung auf den Zeitbereich tags (6-22 Uhr) zu beschränken.

Kommen an den Gebäuden Kühl- und Lüftungsanlagen zum Einsatz, so müssen diese den jeweils einzuhaltenden Richtwert gem. TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Bei lärmintensiven Nutzungen (z.B. durch den Betrieb des Fitness-Studios samt Gastrobereich) sind die Fenster auch tagsüber geschlossen zu halten. Der Einbau von entsprechenden Lüftungsanlagen ist vorzusehen.

### **3.12 Erdaushub**

Anstehende Aushubarbeiten sind unter Begleitung eines Sachverständigen für Altlasten auszuführen. Es ist sicher zu stellen, dass diesem die vorhandenen Gutachten und Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden.

Vorhandenes belastetes Bodenmaterial ist auszubauen. Die Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials hat unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze und Vorschriften auf hierfür geeigneten Deponieflächen zu erfolgen.

#### **Hinweis:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Zone IIIA.

#### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Aufgestellt: Bauverwaltung Blaubeuren  
12.04.05/23.05.06

## **Stadt Blaubeuren**

### **Bebauungsplan „Väth-Gelände“**

#### **Örtliche Bauvorschriften (74 LBO)**

##### **1. Gestaltung baulicher Anlage (74 (1) 1 LBO)**

###### **1.1 Dachform / Dachneigung**

In den Mischgebietsflächen sind für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

Im Sondergebiet 1 sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 16° - 25° zulässig. Bei versetzten Pultdächern kann die Neigung einer Dachseite auf bis zu 12° gesenkt werden. Der Versatz der Dachflächen darf 2,0 m (gemessen an der Außenkante) nicht überschreiten.

Im Sondergebiet 2 sind symmetrische Satteldächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° - 45° zulässig.

Untergeordnete Bauteile, welche weniger als 40 v.H. der Gebäudelänge ausmachen, können abweichende Dachformen aufweisen.

###### **1.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude muss mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen.

###### **1.3 Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind überwiegend in Putz auszuführen bzw. müssen eine dem Putz ähnliche Struktur aufweisen. Grelle Farbgebung der Wandflächen ist unzulässig. Werden Fassadenteile verkleidet, so sind glänzende bzw. stark reflektierende oder spiegelnde Materialien hierfür nicht zulässig. Verglasungen sind ausgenommen.

Fassadenteile mit einer Länge von mehr als 30 m sind gestalterisch zu gliedern.

##### **2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlicht bzw. Himmelsstrahler sind nicht zugelassen.

###### **2.1 Werbeanlagen am Gebäude**

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur auf der dem Innenbereich des Geländes zugewandten Seite zulässig. Dies gilt nicht für hinterleuchtete Werbeflächen.

Pro Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage für dort angesiedelte Firmen zulässig. Die Länge der Werbeanlagen insgesamt darf nicht mehr als 30 v.H. der Fassadenlänge betragen. Die Höhe der Werbeanlage darf 2,0 m nicht überschreiten.

## **2.2 Freistehende Werbeanlagen**

Neben der Einfahrt von der Karlstraße (an der Brücke) kann eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbeturmes aufgestellt werden. Die Werbeanlage darf eine Höhe von 5 m und eine Seitenlänge von 1,5 m nicht überschreiten.

## **3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Entlang der Aach kann eine Einfriedung in Form eines Wildzaunes bis zu 1,0 m Höhe erfolgen.

Im Bereich bzw. entlang der Sonderbaufläche sind Zäune nur in Form eines begrün- ten Draht-/Gitterzaun bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zur Gliederung können geschlossene Scheiben integriert werden.

Einhausungen (z.B. des Getränkelaegers) können in Form von geschlossenen Scheiben ausgebildet werden.

## **4. Beleuchtungskörper**

Die Beleuchtungskörper auf den Stellplatzflächen dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

## **5. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2) – (6) LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften unter Nr.1 – Nr.5 zuwider handelt.

Aufgestellt: Bauverwaltung Blaubeuren  
12.04.05/23.05.06