

Stadt Blaubeuren Bebauungsplan „*Handelsgebiet am Bahnhof* „

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl.I.S.2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I.S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I.S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl.I.S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I S.2013)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Bisherige Festsetzungen

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen (Ziff.7) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet (SO) (§ 11 (2) BauNVO)

Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

Für innenstadtrelevante Sortimente werden entsprechend dem Gutachten der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg – vom August 2002 folgende Begrenzungen für Verkaufsfläche festgesetzt:

- Verbrauchermarkt	2.000 m ²
- Discountmarkt	2.000 m ²
- Getränkemarkt	1.000 m ²
- Bäcker/Metzger/Imbiss	300 m ²
Lebensmittel (gesamt)	5.300 m²
Drogeriemarkt	1.500 m²
Textil-/Schuhfachmärkte	insg. 1.500 m²
Sport- und Motoradbekleidung	1.100 m²
Kleinteilige Verkaufsflächen	200 m²

Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind ohne Einschränkung zulässig.

Es sind darüber hinaus die gem. § 7 BauNVO im Kerngebiet zulässigen Nutzungen möglich, mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen Regelungen:

Für die im § 7 (2) 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten gilt folgende Einschränkung:

Vergnügungsstätten sind zulässig, ausgenommen davon sind Vergnügungsstätten in der Art von Nachtlokalen, Sex-Shops, Massage-Instituten und Badebetrieben sowie Einrichtungen mit Video-Filmvorführungen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 7 (2) 5 BauNVO allgemein zulässigen und nach § 7 (3) 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung des Wertes durch den Stellplätzen dienende Flächen um 10 % zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.3. Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab Geländeoberkante.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

a1 = abweichende Bauweise

In den Sondergebietsflächen sind Gebäude als Grenzbauten zulässig und können bis zu einer Länge von 100 m erstellt werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

1.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.4.1 Öffentliche Grünflächen

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.4.2 Private Grünfläche

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.5 Gestaltung von Stellplätzen § 9 (1) 11 in Verb. mit § 9 (1) 20 BauGB

Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässiger Weise auszuführen. Oberflächenwasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern ist in die Kläranlage abzuleiten.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, durch ortsnahe Einleitung in ein öffentliches Gewässer beseitigt werden.

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

Entlang des Aachufers ist der ausgewiesene Gewässerrandstreifen zum Zwecke der Uferrenaturierung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ein 2,5 m breiter Geh- und Radweg darf am Rande des Gewässerrandstreifens angelegt werden.

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

- Siehe Einschrieb im Lageplan -

Entlang der Haupterschließungsachsen ist beidseitig ein Pflanzstreifen in Form von verkehrsbegleitendem Grün anzulegen.

An den im Plan ausgewiesenen Standorten sind Bäume aus der folgenden Pflanzliste anzupflanzen:

Pflanzliste

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

1.9 Leitungen (§9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu führen.

Hinweise

Wasserschutz:

Das Baugebiet liegt in einer fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone II und der zur Zeit im Verfahren befindlichen Festsetzung einer Wasserschutzzone III a für die Wassergewinnung in Blaubeuren-Gerhausen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist auf Grund der kurzen Fließzeiten bis zu den Trinkwasserbrunnen an den Schutzerfordernissen der Wasserschutzzone II auszurichten. Es sind keine Gewerbebetriebe zulässig, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ebensowenig Rohrleitungen zum Transport wassergefährdender Stoffe. Abwasser bzw. Niederschlagswasser darf nicht gezielt versickert werden, sondern ist in die Kläranlage abzuleiten. Sämtliche Abwasserleitungen müssen besonderen Dichtigkeitsanforderungen genügen. Ölheizungen sind nicht zulässig.

Gashochdruckleitung:

In der Straße Unter dem Kühnenbuch verläuft eine Gashochdruckleitung DN 400 der GVS Oberschwaben mit parallel verlegtem Telekommunikationskabel. Hier ist ein 6 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen. Sämtliche innerhalb des Streifens geplanten Eingriffe sind im Vorfeld mit der GVS abzustimmen und die gültigen Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

Erdaushub:

Anfallende Aushubarbeiten sind unter Begleitung eines sachverständigen Gutachters für Altlasten auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass dem Gutachter die im Rahmen der Rückbaumaßnahmen erstellten Gutachten und Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden. Folgende Gutachten wurden erstellt:

Rückbau des Zementwerkes Blaubeuren – Dokumentation zur Fachbauleitung Altlasten; Dr. Eisele, Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH; Gutachten vom 31.01.2000

Weiter gehende umwelttechnische Untersuchungen auf dem Gelände des ehemaligen Zementwerkes Blaubeuren; Institut für Materialprüfung – Dr. Schellenberg Ing. GmbH – Leipheim; Gutachten vom 12.07.2000

Gefertigt: Stadtbauamt
29.04.2003/16.09.2003/**09.12.2003**