

## **Stadt Blaubeuren**

## **Bebauungsplan** **„Handelsgebiet am Bahnhof – 2. Änderung“**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2424),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt  
geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 25.04.2007 (GBl. S. 225)

### **2. Allgemeine Angaben**

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

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **3.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO):**

Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche sind gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Nutzungen gemäß §8 (2) Nr. 3 -Tankstellen- sind gemäß §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 – Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

##### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan als Höchstgrenze.

##### **3.2.2 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan als Höchstgrenze

##### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- siehe Einschrieb im Lageplan als Höchstgrenze

H1: Büro- und Verwaltungsgebäude: Höhe max. 23,0 m;

H2: Produktions- und Betriebsgebäude: Höhe max. 15,0 m  
Zur Anordnung technischer Anlagen kann diese Höhe auf einer  
Gebäudefläche von max. 30 % um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist das Straßenniveau der Württemberger Straße im Einmündungsbereich der Zementwerkstraße

Dachaufbauten, welche zur Gewinnung alternativer Energie dienen, dürfen die Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m überschreiten.

#### **3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**

a = abweichende Bauweise.

Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude ohne Längenbegrenzung erstellt werden können.

### **3.4 Anschluss an die Verkehrsfläche (§9 (1) 4, 11 BauGB)**

Bei Grundstücken bis zu einer Größe von 2000 qm ist jeweils eine Grundstückszufahrt zulässig. Bei Grundstücken über 2000 qm Größe sind zwei Grundstückszufahrten zulässig. Ab einer Größe von 4000 qm kann für alle weiteren 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine weitere Grundstückszufahrt hergestellt werden

Die Breite einer Grundstückszufahrt darf max. 7,0 m betragen. Aus betriebstechnischen Gründen sind in begründeten Ausnahmefällen Zufahrten bis max. 12,00 m Breite zulässig.

### **3.5 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)**

#### **3.5.1 Gestaltung von Stellplätzen**

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

#### **3.5.2 Entwässerung der Dachflächen**

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

### **3.6 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**

#### **3.6.1 Begleitendes Verkehrsgrün**

Entlang der Haupteerschließungsachsen ist beidseitig ein Pflanzstreifen in Form von verkehrsbegleitendem Grün anzulegen, dies gilt auch entlang des im Norden verlaufenden Fuß- und Radweges.

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

### **3.6.2 Gestaltung von Stellplätzen, Pflanzgebot Pfg 2 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Zur Durchgrünung des Geländes ist je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste (s. Tabelle 1) oder Gebüsch anzupflanzen. Die Pflanzungen sind langfristig zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Einzelpflanzbeete ist eine Fläche von mind. 4-6 qm Größe vorzusehen. Pflanzbeete können auch zusammengefasst ausgewiesen werden. ersetzen.

## **4. Hinweise:**

### **4.1 Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (fachtechnisch abgegrenzt Zone II). Die örtlichen Gegebenheiten und die historische Entwicklung bedingen, dass für den Einzugsbereich der Wasserfassung Gerhausen besondere Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen getroffen werden müssen. Dies gilt insbesondere für den Bestandschutz bereits vorhandener Einrichtungen. Eine entsprechende Fortschreibung der Darstellung der Grundwassergefährdungen im engeren Einzugsbereich der Grundwasserfassung ist derzeit in Arbeit.

Die maximal zulässige Menge an Wasser gefährdende Stoffen ist pro Brandabschnitt auf 100 m<sup>3</sup> für WGK I, 10 m<sup>3</sup> für WGK II oder 1 m<sup>3</sup> für WGK III begrenzt. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von diesen Mengenbegrenzungen beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis beantragt werden.

### **4.2 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 mgH,  
Gutachten vom 31.01.2000

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

Auf dem Gelände des ehemaligen Zementwerkes Blaubeuren anfallendes Aushubmaterial der Einbauklassen Z 0 und Z 1.1 nach Mitteilung Heft 20 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) kann dann auf dem Gelände wiederverwendet werden, wenn der Einbau unter einer versiegelten Fläche, die eine Auswaschung verhindert, erfolgt und das Material hinsichtlich Konsistenz und Tragfähigkeit die erforderlichen Verwertungseigenschaften besitzt. Eine Umlagerung von stärker belastetem Material ist auf dem Gelände nur zulässig, wenn durch

Eluatuntersuchungen der Nachweis geführt wird, dass die Prüfwerte für das Schutzgut Grundwasser gemäß der Bundesbodenschutz-Verordnung eingehalten werden.

#### **4.3 Deutsche Bahn AG**

Immissionen aus den Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn sind Entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

gefertigt: 07.04.2009 / 22.09.2009  
Stadtbauamt

## **Stadt Blaubeuren**

### **Bebauungsplan** **„Handelsgebiet am Bahnhof – 2. Änderung“**

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

##### **1. Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)**

Im Plangebiet sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Oberlichter auf dem Flachdach sind in jeder Form zulässig. Des Weiteren können für einzelne Bauteile flach geneigte Tonnendächer vorgesehen werden. Das Verhältnis von Breite zu Stichhöhe darf max. 1 zu 3 betragen. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch zwingend notwendig sind.

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

Grelle, das Landschaftsbild störende Farbgebung ist bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

An den Gebäudefassaden dürfen keine stark reflektierenden bzw. spiegelnden Materialien verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Glasflächen und Flächen für die Energiegewinnung.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht höher als 2,0 m sein und dürfen  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge – max. jedoch 15 m Länge - nicht überschreiten. Diese Längenbegrenzung gilt auch bei mehreren Werbeanlagen auf einer Gebäudeseite in Summe.

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

Werbeanlagen sind an der Fassade anzubringen, Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Selbstständige Werbeanlagen in Form von Werbetürmen sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 13 m und eine Seitenlänge von 5 m nicht überschreiten. Die Gesamtansichtsfläche darf max. 60 qm betragen. Es dürfen höchstens 2 Werbetürme errichtet werden.

##### **4. Einfriedung (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig und dürfen nur als Maschendrahtzaun mit Stahlprofilen hergestellt werden. Die Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

**5. Anforderung an die Darstellung der privaten Freiflächen (§ 74 (1) 5 LBO)**

In den Bauvorlagen sind die Grundzüge der Freiflächengestaltung im Maßstab 1:200 zeichnerisch darzustellen. Es müssen ersichtlich sein:

- Befestigte Flächen,
- Abgrenzung zum Nachbargrundstück,
- Bepflanzung.

**6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) LBO)**

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

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

gefertigt: 07.04.2009 / 22.09.2009  
Stadtbauamt