

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan „Württembergischer Straße – Unter dem Kühnenbuch“

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 geän-
dert 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 (GBI.S. 617), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBI. S. 884)

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 Württembergischer 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 m² 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 Bepflanzung von Grünstreifen, Pflanzgebot Pfg 1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entlang des Wirtschaftsweges Unter dem Kühnenbuch sind – wo dies aus leitungstechnischen Gründen möglich und zulässig ist – großkronige Bäume aus der Pflanzliste (s. Tabelle 1) anzupflanzen.

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.

3.6.3 Bepflanzung der Ausgleichsfläche, Pflanzgebot Pfg 3 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für die verbesserte landschaftliche Einbindung des Gebietes sind der Böschungsbereich und der Geländeeinschnitt innerhalb der Ausgleichsfläche südlich des Wirtschaftsweges mit Feldgehölzen und Bäumen zu bepflanzen bzw. ist die Pflanzung zu ergänzen (s. Tabelle 1) Zu verwenden sind autochthone, dem Naturraum entstammende Arten.

Tabelle 1:
Vorgeschlagene Gehölzarten für die Fläche zum Schutz der Entwicklung von Natur und Landschaft

Baumarten

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche

Salix alba - Silber-Weide
Salix caprea - Sal-Weide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia cordata - Winterlinde

Straucharten

Corylus avellana – Hasel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus laevigata - zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus spinosa – Schlehe
Viburnum opulus – Gew. Schneeball
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Trauben-Holunder

3.7 Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Einflüsse lt. Bundesimmissionschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Südliche Gebäudeflächen (Fassaden) entlang des Wirtschaftsweges „Unter dem Kühnenbuch“ im Süden dürfen zum Schutz der Fauna der Natura 2000-Gebiete und der dämmerungs- und nachtaktiven Insektenfauna nicht beleuchtet werden.

Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind kegelförmig nach unten strahlende Leuchten zu verwenden. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen (NAV, NA und LED mit Spektrum außerhalb der kurzwelligen Bereiche). Ausleuchtungen zur Sicherung des Grundstückes dürfen nur mit gegen Seitenlichtabgabe geschützten, nach unten ausleuchtenden Strahlern erfolgen.

4. Hinweise:

4.1 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietes 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 m³ für WGK I, 10 m³ für WGK II oder 1 m³ für WGK III begrenzt. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von diesen Mengengrenzungen 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 Gashochdruckleitung

Im Süden des Plangebietes (s. Planzeichnung) verläuft eine Gashochdruckleitung DN 400 der GVS Oberschwaben mit parallel verlegtem Telekommunikationskabel. Hier ist beidseitig der Leitungsachse ein 3 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen. Sämtliche innerhalb dieses Streifens geplanten Eingriffe sind im Vorfeld mit der GVS abzustimmen und die gültigen Sicherheitsbestimmungen zu beachten.

4.4 Hochspannungsleitung

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Umspannstation der EnBW. Für die dorthin verlaufenden Leitungen liegen dingliche Sicherungen im Grundbuch vor.

gefertigt: 29.01.2008 / 08.04.2008
Stadtbauamt

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan **„Württembergischer Straße – Unter dem Kühnenbuch“**

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: 29.01.2008 / 08.04.2008
Stadtbauamt