



- 2.1.2.3 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Ausnahmen.
- 2.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) im Sinne von § 8 BauNVO
- 2.1.3.1 Einschränkung gemäß Ziffer 2.1.1.1
- 2.1.3.2 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO. Büroräume die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind generell zulässig.
- 2.1.3.3 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Baumassenzahl (§21 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  
Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäudegrund und der Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

## **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- 2.3.1 siehe Einschriebe im Plan  
Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

## **2.4 Immissionsschutzmaßnahmen**

- 2.4.1 Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom November 2007 ist zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerts nach der TA-Lärm im Zeitbereich nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. (Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA-Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz2. Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf dien Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet).

- 2.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 2.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.5.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
- 2.6.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 1 Wohnung je Wohngebäude
- 2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.7.1 Auf den, zugunsten der L 241 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
- 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.
- 2.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.9.1 G 1 Öffentliche Grünfläche entlang des Entwässerungsgrabens  
Auf der gekennzeichneten Fläche sind Einzelbäume und Sträucher als geschlossene Bepflanzung entspr. pfg 1 anzupflanzen.
- 2.9.2 G 2 Öffentliche Grünflächen  
Auf den gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume entspr. pfg 2 anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind auf maximal 25% der Grundstückslänge Grundstückszufahrten zulässig.
- 2.9.3 G 3 Öffentliche Grünfläche entlang der L 241  
Auf der gekennzeichneten Fläche sind Einzelbäume und Sträucher als geschlossene Bepflanzung entspr. pfg 3 anzupflanzen.

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

2.10.1 *Maßnahme : Ableitung des Dachwassers der Baugrundstücke*  
 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Wassergrabens Flst. 759 zuzuführen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.10.2 *Maßnahme : Insektenfreundliche Leuchtmittel*  
 Für die Beleuchtung der Zufahrten und Stellplätze ist insektenfreundliches Leuchtmittel zu wählen (NAV, NA oder LED mit Spektrum außerhalb der kurzwelligeren Bereiche). Ausleuchtungen zur Sicherung des Grundstückes dürfen nur mit gegen Seitenlichtabgabe geschützten, nach unten ausleuchtenden Strahlern erfolgen.

**2.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Ortrandeingrünung und Randbepflanzung Graben

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind geschlossen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Einzelbäume ist gemäß Plan; der Sträucher gemäß Artenliste (s. Tab. 1) mit einem Pflanzraster 1.50 x 1.50 m auszuführen. Entlang des Grabens sind zusätzlich 9 Apfel- und Birnbäume lokaler Arten gemäß Plan zu pflanzen.

Tab. 1: Gehölzartenliste Ortsrandeingrünung und Randbepflanzung Graben.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
<b>Baumarten</b>			
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
zusätzlich 9 Apfel- und Birnbäume lokaler Arten			
<b>Straucharten</b>			
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose		

2.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) – Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen

Der Pflanzstreifen ist mit großkronigen Bäumen der Art *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) gemäß Planeintrag zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 15 lfm Grundstücksgrenze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

2.11.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) –

Sichtschutzpflanzung mit Verbundfunktion entlang eines landwirtschaftlichen Weges parallel zur L 241

Eine Sichtschutzpflanzung an der L 241 besteht bereits in Teilen durch ein § 32-Biotop und wird in Form der Maßnahme vervollständigt. Die Pflanzung standortstypischer Bäume und Sträucher an der östlichen Baugebietsgrenze wird als Bepflanzung in versetzten Reihen im Raster 1 m x 2 m festgesetzt. Gehölzarten sind aus Tab. 1 (pfg 1) zu entnehmen.

2.11.4 Pflanzgebot 4 (pfg4)

Gestaltung und Entwicklung der Kompensationsfläche nördlich Kläranlage

Eine rund 71 m breite und 65 m lange Fläche im Bereich der Kläranlage Beiningens ist als Kompensationsfläche für Boden, Biotope und Landschaftsbild entsprechend dem Planeintrag zu gestalten. Die breite Gehölzpflanzung ist durch geschwungene Linienführung, gestaffelte Pflanzenhöhen und Gebüschinseln mit Steinschüttungen als Habitatstrukturen landschaftsgerecht zu gestalten. An den Rändern zum Weg sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Am unteren Wegrand sind drei kleinkronige Laubbäume (*Acer campestre*, *Sorbus aucuparia* oder *Carpinus betulus*) zu pflanzen.

Die Baumarten sind im 1x2 m-Raster zu pflanzen. Die Setzlinge des Feldgehölzes sollten zwischen 0,8 bis 1 m groß sein, Baumarten können auch ggf. als Heister oder größer gepflanzt werden. Zu verwenden sind autochthone, dem Naturraum entstammende Arten aus der folgenden Liste (Tab. 2). Die Arten sind in Gruppen zu 5-7 etwa zu gleichen Anteilen zu pflanzen.

Tab. 2: Vorgeschlagene Gehölzartenliste für die Ausgleichs- und Abstandsfläche.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
<b>Baumarten schnell wachsend</b>		<b>Baumarten Restfläche</b>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
		<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<b>Straucharten</b>			
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifffliger Weißdorn	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

### 2.11.5 Pflanzgebot 5 (pfg 5) Pflanzung von Bäumen auf Parkplätzen

Zur Begrünung von Stellplätzen ist je 5 Parkplätzen ein großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Hierfür ist eine ausreichend große Baumscheibe (4-6 m<sup>2</sup>) und eine Entwässerung in Richtung dieser Baumscheiben einzuplanen.

Tab. 3: Vorgeschlagene Baumartenliste für Bepflanzung von Parkplätzen.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten Parkplatz	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

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

### 2.12.1 Pflanzbindung pfb

Die im Plan dargestellten Bäumen sind während der Baumaßnahme zu schützen und anschließend dauerhaft zu erhalten.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Grundwasserschutz**

- 3.1.1 Die Pappelauer Straße, Flurstück 757 und der westliche Teil der „Untere Straße“, Flst. 801 befinden sich in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes der Blaubeuren-Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 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 des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

#### **3.3 Landwirtschaftliche Immissionen**

- 3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsimmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

Gefertigt:

Ulm, den 03.06./18.11.08/17.02.09

WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO

Blaubeuren, den 03.06./18.11.08/17.02.09

**Bürgermeisteramt Blaubeuren**  
**Seibold, Bürgermeister**