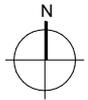




Stadt Blaubeuren
 Bebauungsplan "Brennerweg",
 Blaubeuren Asch



Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. E. Zint

Maßstab 1 : 1500
 Ulm, den 30.06.2012

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Brennerweg", Asch

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. S.358) ber.S.416
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Maximal 1 Wohneinheit, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Wohnung ist in das Betriebsgebäude zu integrieren.

1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

1.1.2. **GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V. §1 Abs 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2.2. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

1.1.2.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Maximal 1 Wohneinheit, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Wohnung ist in das Betriebsgebäude zu integrieren.

1.1.2.4. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

1.1.3. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.3.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

- 1.1.3.2. nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

1.1.3.3. Die unter §6 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. 0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
10,5 m

1.2.2.1. Schornsteine für Entrauchungs- und Absaug- sowie Siloanlagen können bis zu einer Gesamthöhe von 18,0 m zugelassen werden. Die Grundfläche bzw. der Querschnitt der Anlage darf dabei 22 m² nicht überschreiten.

1.2.2.2. Der Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlagen wird gemessen vom höchsten Punkt der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Oberkante der Decke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Hinterliegergebäuden (Gebäude in der 2. Baureihe) ist als Bezugspunkt die gemittelte natürliche Geländeoberfläche, ohne Aufschüttungen und Abgrabungen heranzuziehen.

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise

1.3.2. **a** abweichende Bauweise

Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenzen

1.4.2. Garagen und Stellplätze dürfen im gesamten Baugebiet, mit Ausnahme der Pflanzengebote errichtet werden.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  öffentliche und private Straßenverkehrsflächen

1.5.2.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

1.6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN ,STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1.  private Grünfläche

1.6.1.1. In die private Grünfläche ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obsthochstamm entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

1.6.1.2. Extensivierung der Wiese mittels zweimaliger Mahd/ Jahr. 1. Schnitt witterungsabhängig Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

1.6.2.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 2

1.6.2.1. Pfg. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist pro 10 lfm 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Zusätzlich sind freiwachsende Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzgebotsfläche. Das Pflanzgebot kann mit einer Zufahrt unterbrochen werden.

1.6.3. Artenliste

1.6.3.1. Artenliste 1 - Bäume

Acer plantanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Prunus domestica in Sorten - Birnbäume in Sorten
Malus domestica in Sorten - Apfelbäume in Sorten
Prunus avium in Sorten - Süßkirschen in Sorten

1.6.3.2. Artenliste 2 - Sträucher

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Gemeinder Hasel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosterum - Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung

1.8.3.  Maßangaben in Meter (m)

1.8.4. Nutzungsschablone

GE	
0,8	-
-	a
OK = 12,0 m	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise
Gebäudehöhe	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg)

2.1. BAUKÖRPER

Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

2.2. DACHFLÄCHEN

2.2.1. Im Mischgebiet (MI) sind Walm- und Satteldächer mit einer Neigung von 25- 45°. Im Gewerbegebiet sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 15° zulässig.

2.2.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei Sattel- Pult- und Walmdächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.3. WERBEANLAGEN

2.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen, bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- und Blitzlicht sind nicht zulässig.

2.4. STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.4.1. Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grün- und Gartenflächen versickert werden.

2.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.5.1. Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Wege und Zugänge gärtnerisch anzulegen.

2.6. EINFRIEDUNGEN

- 2.6.1. Im Mischgebiet sind Einfriedungen in Form von transparenten Zäunen (z.B. Maschendraht u.a.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Im Gewerbegebiet sind transparente Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel und Kleintiergänglich auszuführen.

3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone (Zone III B) des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Blaubeuren- Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.
- 3.2. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb- Donau- Kreis.

4. **HINWEISE**

4.1. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerung ist dabei auf Grundstücksflächen zu beschränken, auf denen keine Lagerung oder Umschlag von wassergefährdeten Stoffen erfolgt. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.2. UMGANG MIT DEM MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

4.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies der Archäologischen Denkmalpflege beim Reg. Präs. Tübingen umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.