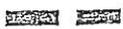


Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 28“ und  
 Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 28 - Änderung“  
 Blaubeuren-Seißen (≙ Teil I)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind  
 das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986  
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990  
 die Planzeichenverordnung (PlanV) i.d.F.v. 18.12.1990  
 die Landesbauordnung (LBO) zuletzt geänd. durch Gesetz  
 v. 17.12.1990

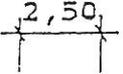
## A. FESTSETZUNGEN

### 1. ABGRENZUNGEN

 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 1.2 Baugrenze

 1.3 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

 1.4 Maßangabe in Metern

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO  
 zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 8 (3) 1. BauNVO sind gemäß § 1 (6) 2. BauNVO zulässig.

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

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 als Höchstgrenze. Eine Überschreitung von max. 10% ist zulässig, wenn als Ausgleichsmaßnahme die Dachflächen mit einem Deckungsgrad von mind. 60 % begrünt werden.

WH max. 3.2 Max. Wandhöhe.  
 Die Wandhöhe, gemessen ab natürlich anstehendem Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf entsprechend Eintrag im Lageplan 9,0 bzw. 12,0 m an keiner Stelle überschreiten. Wird das Gelände abgegraben, ist der Bemessungspunkt die neue, fertige Geländehöhe.

 3.3 Baumassenzahl (BMZ) 7,2 bzw. 9,6 als Höchstgrenze.



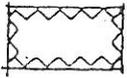
## 4. BAUWEISE

## a Abweichende Bauweise.

Grundsätzlich offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude ohne Längenbegrenzung erstellt werden können.

## 5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

- 5.1 Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein 2,5 m breiter Streifen von jeder betrieblichen Nutzung freizuhalten. Stellplätze dürfen eingerichtet werden.



- 5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,7 m über Fahrhahnoberkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

- 5.3 Parallel der Bundesstrasse B 28 ist ein 30 m-Streifen als Bauverbotszone festgesetzt. In diesem Streifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Als Ausnahme ist eine Lagernutzung zulässig, wenn sie min. 20,0 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn entfernt ist.

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN



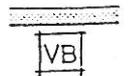
- 6.1 Strassenbegrenzungslinie.



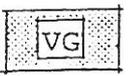
- 6.2 Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn.



- 6.3 Strassenverkehrsfläche: Gehweg, Fuß- u. Radweg bzw. Feldweg

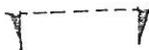


- 6.4 Strassenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Einrichtung von öffentlichen Stellplätzen.



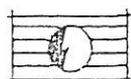
- 6.5 Verkehrsgrünfläche

- 6.6 Die als Strasse "A" gekennzeichnete Strassenverkehrsfläche kann nach Westen oder Osten verschoben werden, wenn dies künftige Betriebsstrukturen und notwendige Grundstücksbreiten erforderlich machen.



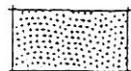
- 6.7 Zu- und Abfahrten.  
Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke darf nur im Bereich der öffentlichen Längsparkplätze und im mit Einfahrtsbereich gekennzeichneten Abschnitten erfolgen. Die entlang der Grundstücksgrenzen geführte, öffentliche Bepflanzung kann dazu unterbrochen werden, die Baumstandorte können verschoben werden, wenn hierdurch das Lichtraumprofil der Strasse nicht verengt wird. Bei Grundstücken bis zu einer Größe von 2000 qm ist eine Zu- u. Abfahrt, bei Grundstücken über 2000 qm Größe sind zwei Zu- u. Abfahrten zulässig. Die Breite einer Zu- u. Abfahrt darf max. 6,5 m betragen.

## 7. VERSORGUNGSFLÄCHEN



Elektrizität

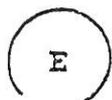
## 8. GRÜNFLÄCHEN



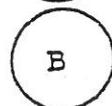
## 8.1 Öffentliche Grünflächen

## 9. PFLANZBINDUNG

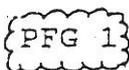
Zum Schutze und zur Pflege der Landschaft sowie zur Durchgrünung und pflanzlichen Einbindung des Gebietes gelten folgende Bindungen:



Einzelbäume entlang der Erschließungsstrassen als Solitäreräume:

E: Stieleiche - *Quercus rubra*B: Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Damit die Baumpflanzungen nicht zu uniform werden, wird vorgeschlagen, partiell auch 2 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind für die Anlage der Zu- u. Abfahrten verschiebbar.



Pflanzgebot 1 :

Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*Hasel - *Corylus avellana*Weißdorn - *Crataegus monogyna*Hartriegel - *Cornus sanguinea*Schlehe - *Prunus spinosa*Weißdorn - *Crataegus laevigata*Hainbuche - *Carpinus betulus*Liguster - *Ligustrum vulgare*

als abwechslungsreiche in der Höhe gestaffelte Bepflanzung auf einem 3,50 m breiten Grünstreifen zwischen Parkstreifen bzw. Gehweg und privaten Baugrundstücken. Dieser Pflanzstreifen kann zur Anlage von Zu- u. Abfahrten unterbrochen werden.



Pflanzgebot 2 :

Stieleiche - *Quercus rubra*Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*Hasel - *Corylus avellana*Weißdorn - *Crataegus monogyna*Hartriegel - *Cornus sanguinea*Schlehe - *Prunus spinosa*Weißdorn - *Crataegus laevigata*Hainbuche - *Carpinus betulus*

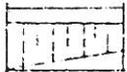
Eingrünung der Bauflächen auf der West-, Süd- und Ostseite mit einem min. 7,50 m breiten geschlossenen Pflanzstreifen als abwechslungsreiche in der Höhe gestaffelte Bepflanzung.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze sind in dem Pflanzgürtel vereinzelt standortheimische Nadelgehölze zulässig.



Pflanzgebot 3 :	
Stieleiche	- Quercus rubra
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Esche	- Fraxinus excelsior
Bergulme	- Ulmus glabra
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schlehe	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus laevigata
Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare

als abwechslungsreiche, in den Höhen gestaffelte Kulissenartige Bepflanzung auf dem Streifen zwischen Bundesstrasse B 28 und der ost-westlichen Erschließungsstrasse. Zusammen mit einer freien, geschwungenen Gestaltung des Blendschutzwalles soll der Grüngürtel einen Puffer zwischen bestehender Landschaft und Gewerbegebiet bilden.



#### 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Entsprechend der Lageplanzeichnung ist ein Blendschutzwall zu errichten. Über die gesamte Länge muß sein Grat 1,5 m über der Fahrbahnoberfläche der Haupterschließungsstrasse liegen.

#### 11. DÄCHER

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von max. 25 Grad zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch zwingend notwendig sind. Großflächige geneigte Dachflächen sind zu vermeiden. Zur Gliederung bei geneigten Dachflächen ist eine max. Giebelbreite von 16,0 m zugrunde zulegen.

#### 12. FASSADENGESTALTUNG

Eine besonders auffällige, das Landschaftsbild störende Farbgebung ist zu vermeiden. Die Farbgestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

An den Gebäudefassaden dürfen keine reflektierenden Materialien, Glasflächen angenommen, verwendet werden.

## 13. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen in öffentlichen Grünflächen und auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.

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

## 14. GESTALTUNG DER PRIVATEN FREIFLÄCHEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m auf 50,0 m Länge zulässig. Geländeänderungen sind zu den Nachbargrundstücken stufenlos und mit einer Böschungsneigung nicht steiler als im Verhältnis 1 : 5 auszubilden.

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

- Geländeprofil (Abgrabungen u. Aufschüttungen),
- befestigte Flächen,
- Abgrenzung zum Nachbargrundstück,
- Bepflanzung.

## 15. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig und dürfen nur als Maschendrahtzaun mit Stahlprofilen hergestellt werden.

## B. HINWEISE

+ 581,57

Höhenpunkte

—o—

Flurstücksgrenze

2261

Flurstücksnummern



Fuß- und Radweg



Feldweg