

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet B28 - 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 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 (GBl.S. 617), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. 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) gemäß § 8 BauNVO:

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art.

Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr.3 -Tankstellen- sowie § 8 (3) Nr. 3

-Vergnügungsstätten- sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

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

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 als Höchstgrenze.

Im Plangebiet ist eine Überschreitung des Wertes durch die den Stellplätze dienenden Flächen um bis zu 10 v.H. zulässig.

3.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

7,2 bzw. 9,6 als Höchstgrenze

3.2.3 Maximale Wandhöhe - WH lt. Planeintrag -

Die Wandhöhe gemessen ab natürlich anstehendem Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf entsprechend Eintrag im Lageplan 9,00 bzw. 12,00 m an keiner Stelle überschreiten.

Wird das Grundstück abgegraben, ist der Bemessungspunkt die neue, fertige Geländehöhe.

3.2.4 Maximale Gebäudehöhe über normal Null –ü.N.N.-

-GH lt. Planeintrag –

Dachaufbauten, die zur Gewinnung von alternativer Energie dienen, dürfen die Gebäudehöhen bis um 1,00 m überschreiten. Andere Dachaufbauten sind unzulässig.

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 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein 2,5 m breiter Streifen von jeder betrieblichen Nutzung frei zu halten. Stellplätze dürfen eingerichtet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante frei zu machen und auf Dauer frei zu halten.

Parallel der Bundesstraße B28 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.

3.5 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

3.5.1 Einfahrtbereiche

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke darf nur im Bereich der öffentlichen Längsparkplätze und im mit Einfahrtbereich 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- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken über 2000 m² Größe sind zwei Zu- und Abfahrten zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 4000m² kann für alle weitere 2000 m² eine Zu- und Abfahrt hergestellt werden

Die Breite einer Zu- und Abfahrt darf max. 6,5 m betragen. In Ausnahmefällen sind Zu- und Abfahrten bis max. 12,00 m zulässig.

3.6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagwasser (§9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder gesondert direkt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

3.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 (1) 17 BauGB)

3.7.1 Blendschutzwall

Entsprechend der Lageplanzeichnung ist entlang der Bundesstraße B 28 ein Blendschutzwall zu errichten. Über die gesamte Länge muss sein Grat 1,5 m über der Fahrbahnoberfläche der Haupteinfahrtsstrasse liegen.

3.7.2 Lärmschutzwall

Wie in der Lageplanzeichnung dargestellt ist entlang der südlichen Baugrenze ein 3.00 m hoher Lärmschutzwall entsprechend des Lärmgutachtens zu errichten. Die Gestaltung der Lärmschutzanlage ist dem Grünanlagenplan zu entnehmen.

3.8 Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) 21 BauGB)

-siehe Planeintrag-

Wasserleitung

Links und rechts der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,00 m einzuhalten. Die Leitung muss jederzeit zugänglich sein. Bei Überbauungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen der Leitung durchzuführen.

Die Maßnahmen sind mit den Technischen Werken Blaubeuren abzustimmen.

20 KV Kabel

Links und rechts der Leitungstrasse ist ein 1,00 m breiter Schutzstreifen als Leitungsrecht festgeschrieben.

Gemäß DIN 1998 und DIN 18920 sind die Leitungstrassen auf eine Breite von beiderseits 2,50 m von jeglicher Baum- sowie tief wurzelnden Sträucherpflanzungen frei zu halten.

3.9 Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Einflüsse lt. Bundes – Immissionschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

3.9.1 Zone 1 - keine Festsetzungen

3.9.2 Zone 2 - Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes.
Aus lärm erzeugenden Produktionsräumen dürfen die der Wohnbebauung zugewandene Fassade keine zu öffnenden Flächen wie Türen, Tore, Fenster, o.ä. aufweisen. Die Bestimmungen des Umweltberichtes hinsichtlich Fassadenbeleuchtung werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3.9.3 Für die Zonen 1 und 2 wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} lt. DIN 18005 festgelegt.

- $L_{WA} = 60/45 \text{ dB (A)/m}^2$ (Tag/Nacht)
-Tag (06 - 22 Uhr)
-Nacht (22 - 06 Uhr)

Bei der Berechnung der Immissions-Richtwerte-Anteile aus den flächenbezogenen Schallleistungspegel sind dabei folgende Vorgaben zu beachten (§1 Abs.4 Nr. 2 NauNVO)

- Schall abstrahlende Flächen: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen.
- Schallquellenhöhe: 1,50m über dem geplanten Gelände
NN 682,50 m

3.9.4 In der Zone 2 ist eine Beleuchtung der Fassade nicht zulässig.

Zur Beleuchtung von Zufahrten und Stellplätze sind Insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen (NAV, NA und LED mit Spektrum außerhalb der kurzwelligen Bereiche)

Das Ausleuchten – auch zur Sicherung des Grundstückes - ist nur mit gegen Seitenlichtabgabe geschützte, nach unten ausleuchtende Strahlern zulässig.

3.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

3.10.1 Pflanzgebot

Zum Schutze und zur Pflege der Landschaft sowie zur Durchgrünung und Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft gelten die Pflanzbindungen pfg E, B und pfg 1-7 laut Maßnahmenkatalog der Grünordnung.

Der Maßnahmenkatalog ist Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

| | |
|------------|--|
| Pfg E u. B | Neupflanzung standorttypischer Bäume an landwirtschaftlichen Wegen |
| Pfg 1 | Bepflanzung Grünstreifen |
| Pfg 2 | Eingrünung der Bauflächen an der Süd- und Südostseite |
| Pfg 3 | Sichtschutzpflanzung an der B 28 |

- | | |
|-------|--|
| Pfg 4 | Entwicklung eines Sichtschutzgehölzes auf dem Lärmschutzdamm (Bei der Umsetzung des Pflanzgebotes 4 sind auch die Straucharten aus der Liste Pfg 2 zu berücksichtigen) |
| Pfg 5 | Gestaltung und Entwicklung der Abstands- und Ausgleichsfläche im Süden |
| Pfg 6 | Entwicklung der Waldabstandsfläche im Osten |
| Pfg 7 | Pflanzung von Bäumen auf Parkplätzen |

3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

Das Freiräumen des Baufeldes muss in den Wintermonaten Oktober bis einschließlich Februar erfolgen.

4. Hinweis:

4.1 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes der Zone III A. Zur Nutzung von Niederschlagwasser als Brauchwasser ist eine Teilbefreiung von der Satzung beim Wasserversorger zu beantragen.

Aufgestellt: Stadt Blaubeuren den, 22.05.07 / 26.07.07/ 09.10.07
Stadtbauamt

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet B28 - 2.Änderung“

Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB, § 74 LBO)

1. Dächer (§ 74 (1) 1 LBO)

- Siehe Planeintrag

In der Zone 1 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 20,0 m zugrunde zulegen.

In der Zone 2 sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

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

Eine besonders auffällige, das Landschaftsbild störende Farbgebung ist nicht zulässig.

Die Farbgestaltung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

An den Gebäudefassaden dürfen keine reflektierenden Materialien, Glasflächen und Flächen für die Energiegewinnung ausgenommen, verwendet werden.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

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.

4. Stellplätze und Rettungsfahrzeuge dienende Wege (§ 74 (1) 1 LBO)

Für PKW-Stellplätze und den Rettungsfahrzeugen dienende Wege sind Oberflächenversiegelungen nicht zugelassen.

Zulässig sind:

-wassergebundene Beläge

-Schotterrasen

-Rasengittersteine

-Rasenfugenpflaster

-sonstige Beläge mit hoher Wasserdurchlässigkeit.

Zur Begrünung der privaten Stellplätze ist je 6 Stellplätze auf dem Grundstück ein Baum 1.Ordnung zu pflanzen (Baumscheiben im Bereich der Stellplätze mind. 4-6 m²) und dauerhaft zu unterhalten.

5. Gestaltung der privaten Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

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 : 2 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.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein 2,5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Stellplätze dürfen eingerichtet werden.

6. 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. Soweit ein Pflanzbeet möglich ist sind die Einfriedungen einreihig mit heimischen standortgerechten Straucharten oder Klimmen zu bepflanzen.

Die Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften unter Nr.1 – Nr.6 zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Aufgestellt: Stadt Blaubeuren den, 22.05.07 / 26.07.07 / 09.10.07
Stadtbauamt