

## **Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen**

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet B28 Teil II - 1.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 geändert  
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 25.04.2007 (GBl. S. 252)

#### **2. Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere bau-  
polizeiliche 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 (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.

##### **3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß (§ 8 und §1 (4) 2 BauNVO)**

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art.

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.

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) lt. Planeinschrieb als Höchstgrenze.**

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung unzulässig.

##### **3.2.2 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)**

Lt. Planeinschrieb als Höchstgrenze

##### **3.2.3 Höhe der baulichen Anlage (§18 BauNVO)**

lt. Planeintrag -

Die Wandhöhe gemessen ab natürlich anstehendem Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Wird das Baugelände zur Anpassung an das Straßenniveau abgegraben bzw. aufgefüllt, ist der Bemessungspunkt die neue, fertige Geländehöhe.

Die Wandhöhen im Gewerbegebiet –GE- dürfen auf max. 15% der Dachfläche um bis zu 20 % überschritten werden.

Dachaufbauten, die zur Gewinnung von alternativer Energie dienen, dürfen die Gebäudehöhen generell 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 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

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.

### **3.5 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)**

#### **3.5.1 Einfahrtbereiche**

Bei Grundstücken bis zu einer Größe von 2000 qm ist eine Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken über 2000 m<sup>2</sup> Größe sind zwei Zu- und Abfahrten zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 4000m<sup>2</sup> kann für alle weitere 2000 m<sup>2</sup> 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.

Die entlang der Grundstücksgrenzen geführte, öffentliche Bepflanzung kann zur Herstellung von Zufahrten unterbrochen werden, die Baumstandorte können entlang der Straße verschoben werden.

#### **3.5.2 Zufahrtsverbot (§9 (1) 11 BauGB)**

-Lt. Einschrieb im Lageplan-

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

Das anfallende Dachwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist das Regenwasser gesondert direkt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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

Wie in der Lageplanzeichnung dargestellt, ist entlang der südlichen Baugrenze ein 3,0m bzw. ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall entsprechend dem Lärmgutachten zu errichten. Die Gestaltung der Lärmschutzanlage ist dem Grünanlagenplan zu entnehmen.

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

#### **A3 Aufwertung und Vergrößerung der Heidefläche**

##### **Nutzungsänderung der privaten Gartenflächen sowie der als Erd- und Aschelagerplätze genutzten Flächen am Rande der Heide**

Zur Aufwertung der angrenzenden Landschaftsstrukturen ist die Rückführung des innerhalb der Heideflächen liegenden Ackers und der beiden Lagerplätze zu einer Magerweide vorzusehen.

##### **Baumfällungen innerhalb des Heidegebietes**

Die vegetations- und standortfremden Baumarten Fichte (*Picea abies*) und Grau-Erle (*Alnus incana*) sind aus der Ausgleichsfläche A 3 zu entfernen.

##### **Heckenpflanzung entlang der Baugebietsgrenze**

Die Heckenpflanzung entlang der Baugebietsgrenze hat entsprechend pfg2 mit Arten der Pflanzliste 2 zu erfolgen. Es werden insgesamt 7 Bäume 1. Ordnung und 10 Bäume 2. Ordnung in die Strauchpflanzung eingebracht.

**A4 Bepflanzung der Abstandsfläche zur Wohnbebauung der Steigziegelhütte**

Die Ausgleichsfläche 4 ist in den waldartigen Gehölzstreifen entlang dem Wohngebiet Steigziegelhütte III einzubinden. Für die begrenzende Strauchpflanzung ist Pflanzliste 2 maßgeblich. Im Randbereich zum Buchweg ist die Fläche durch eine Alleepflanzung mit Wiesenunterwuchs zu begrenzen (Fortführung Pflanzgebot 1).

**A5 Entwicklung eines Sichtschutzgehölzes auf dem Lärmschutzdamm**

Pflanzgebot und –bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)

Auf dem Lärmschutzwall wird ein schnell wachsendes Feldgehölz im 1x2 m-Raster gepflanzt, um eine schnelle Eingrünung und eine schnelle Verstärkung der Lärmschutzwirkung zu erreichen. Die Setzlinge des Feldgehölzes werden im 1x2 m-Raster gepflanzt und sollten zwischen 0,8 bis 1 m groß sein. Zu verwenden sind autochthone, dem Naturraum entstammende Arten aus der folgenden Liste. Die Arten sind in Gruppen zu 5 -7 etwa zu gleichen Anteilen zu pflanzen.

Tab. 1: Vorgeschlagene Gehölzartenliste für den Lärmschutzwall.

| Wissenschaftl. Name      | Deutscher Name           |
|--------------------------|--------------------------|
| Baumarten Lärmschutzwall |                          |
| Acer pseudoplatanus      | Bergahorn                |
| Acer platanoides         | Spitzahorn               |
| Acer campestre           | Feldahorn                |
| Corylus avellana         | Hasel                    |
| Crataegus laevigata      | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna       | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Fraxinus excelsior       | Esche                    |
| Prunus avium             | Vogelkirsche             |
| Sambucus nigra           | Schwarzer Holunder       |
| Salix alba               | Silber-Weide             |
| Salix caprea             | Sal-Weide                |

**A6 Gestaltung und Entwicklung der Abstandsfläche im Süden**

Pflanzgebot und Pflanzbindung (§9Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

Die rund 62 m (incl. Lärmschutzwall 75 m) breite und 340 m lange südliche Abstandsfläche wird als Ausgleichsfläche für Boden, Biotop und Landschaftsbild entsprechend Plan gestaltet. Die breite Gehölzpflanzung wird durch geschwungene Linienführung, gestaffelte Pflanzhöhen und Gebüschinseln mit Steinschüttungen als Habitatstrukturen landschaftsgerecht gestaltet. An den Rändern zum Weg werden großkronige Laubbäume gepflanzt. Die Wiesenfläche wird zur Förderung der heimischen Tierwelt als autochthone Glatthaferwiese (Gebietsherkunft 7-9) mit 2-3 Mahdterminen angesät.

Die Baumarten werden in 1x2 m-Raster gepflanzt. 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. 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> |                     |
| Acer pseudoplatanus                             | Bergahorn        | Acer pseudoplatanus         | Bergahorn           |
| Acer platanoides                                | Spitzahorn       | Acer platanoides            | Spitzahorn          |
| Fraxinus excelsior                              | Esche            | Acer campestre              | Feldahorn           |
| Prunus avium                                    | Vogelkirsche     | Carpinus betulus            | Hainbuche           |
| Salix alba                                      | Silber-Weide     | Fraxinus excelsior          | Esche               |
| Salix caprea                                    | Sal-Weide        | Prunus avium                | Vogelkirsche        |
| Sorbus aucuparia                                |                  | Eberesche                   |                     |
| zusätzlich 5 Apfel- und Birnbäume lokaler Arten |                  | Tilia platyphyllos          | Sommer-Linde        |
| Tilia cordata                                   |                  | Winter-Linde                |                     |
| <b>Straucharten</b>                             |                  |                             |                     |
| Corylus avellana                                | Hasel            | Rosa canina                 | Hunds-Rose          |
| Cornus sanguinea                                | Roter Hartriegel | Sambucus nigra              | Schwarzer Holunder  |
| Ligustrum vulgare                               | Liguster         | Sambucus racemosa           | Trauben-Holunder    |
| Prunus spinosa                                  | Schlehe          | Viburnum lantana            | Wolliger Schneeball |

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

#### 3.10.1 Pflanzgebot 1 –pfg1-

##### Neupflanzungen standorttypischer Bäume und Sträucher entlang der Erschließungsstraßen und entlang des Buchweges

Die Neupflanzungen standorttypischer Bäume und Sträucher entlang der Erschließungsstraße zwischen Parkstreifen und Grundstücken ist als Alleepflanzung von Bäumen 1. Ordnung im Abstand von 10 – 20 m aus Arten der Pflanzliste 1 beidseits der Erschließungsstraßen und entlang des Buchweges als einseitige Allee anzulegen. Der Unterwuchs der einseitigen Allee ist als 4 bzw. 4,5 m breite Magerwiese anzulegen.

Tab. 3 Zuordnung der Baumarten aus Pflanzliste 1 zu den entsprechenden Straßenabschnitten.

| Straße                     | Baumart                          | Anzahl |
|----------------------------|----------------------------------|--------|
| Buchenweg                  | Tilia cordata (Winter-Linde)     | 16     |
| Leinenstraße               | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | 19     |
| Zum Weißen Jura            | Quercus robur (Stiel-Eiche)      | 19     |
| Alte Poststraße            | Quercus robur (Stiel-Eiche)      | 12     |
| Zum Weißen Jura Ringstraße | Sorbus aria (Mehlbeer-Baum)      | 30     |

### 3.10.2 Pflanzgebot 2 –pfg2-

#### **Eingrünung der Baufläche zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. zur Straße hin**

Das Baugebiet ist zu landwirtschaftlichen Fläche und zur Straße hin mit einem 3-7,5 m breiten höhengestaffelten Gehölzstreifen (entlang Alleebaumpflanzungen 2-3 m breit) einzugrünen. Die Pflanzung ist ca. all 20 m mit einem Baum 1. Ordnung und in unregelmäßigen Abständen mit Bäumen der 2. Ordnung zu durchsetzen, dabei ist durch Verschiebung der Pflanzorte eine gleichförmige Musterbildung zu vermeiden. Die Arten sind der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Im Falle der verschmälernten Gebüschpflanzung entlang der Alleen ist auf Baumpflanzungen zu verzichten. Zu pflanzen sind insgesamt 16 Bäume 1. Ordnung und 24. Bäume 2. Ordnung.

### 3.10.3 Pflanzgebot 3 –pfg3-

#### **Bepflanzung der Innenrabatte des Kreisverkehrs**

Im Bereich des Kreisels ist der Innenbereich der Rabatte mit einer Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) zu bepflanzen, die zu den typischen und markanten Einzelbäumen in landwirtschaftlich geprägten Gebieten gehört (Unterwuchs: Magerwiese (Salbai-Glatthaferwiesenmischung))

### 3.10.4 Pflanzgebot 4 –pfg4-

#### **Fortführung der beidseitigen Allee aus der Wohnbebauung Steigziegelhütte III (Alte Poststraße)**

Die Fortführung der westlichen Erschließungsstraße des Baugebietes Steigziegelhütte III in das Gewerbegebiet bis zum Kreisverkehr beinhaltet die Übernahme der beidseitigen Alleepflanzung mit *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), aus dem gültigen Bebauungsplan „Steigziegelhütte III“.

#### **Pflanzliste1**

| <b>Wissenschaftl. Name</b> | <b>Deutscher Name</b> |
|----------------------------|-----------------------|
| Bäume 1. Ordnung           |                       |
| <i>Acer platatanoides</i>  | Spitzahorn            |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn             |
| <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche            |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winterlinde           |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommerlinde           |

**Pflanzliste 2**

| <b>Wissenschaftl. Name</b> | <b>Deutscher Name</b>    |
|----------------------------|--------------------------|
| <b>Bäume 1. Ordnung</b>    |                          |
| Acer pseudoplatanus        | Bergahorn                |
| Quercus robur              | Stieleiche               |
| Tilia cordata              | Winterlinde              |
| Tilia platyphyllos         | Sommerlinde              |
| <b>Bäume 2. Ordnung</b>    |                          |
| Acer campestre             | Feldahorn                |
| Carpinus betulus           | Hainbuche                |
| Prunus avium               | Vogelkirsche             |
| Salix caprea               | Salweide                 |
| Sorbus aria                | Mehlbeere                |
| Sorbus torminalis          | Eisbeerbaum              |
| <b>Straucharten</b>        |                          |
| Carpinus betulus           | Hainbuche                |
| Crataegus laevigata        | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna         | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Cornus sanguinea           | Roter Hartriegel         |
| Corylus avellana           | Hasel                    |
| Ligustrum vulgare          | Liguster                 |
| Prunus spinosa             | Schlehe                  |
| Rosa canina                | Hunds-Rose               |
| Sambucus nigra             | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum lantana           | Wolliger Schneeball      |

**Pflanzliste 3**

| <b>Wissenschaftl. Name</b> | <b>Deutscher Name</b>    |
|----------------------------|--------------------------|
| <b>Baumarten</b>           |                          |
| Prunus avium               | Vogelkirsche             |
| <b>Straucharten</b>        |                          |
| Crataegus laevigata        | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna         | Eingrifflicher Weißdorn  |
|                            | Echter Kreuzdorn         |
| Prunus spinosa             | Schlehe                  |
| Rosa canina                | Hunds-Rose               |
| Sambucus nigra             | Schwarzer Holunder       |

**3.11 Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Einflüsse lt. Bundes – Immissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

**3.11.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel**

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel LWA lt. DIN 18005 festgelegt.

$L_{WA} = 55/40 \text{ dB (A)/m}^2$  (Tag/Nacht)  
-Tag (06 - 22 Uhr)  
-Nacht (22 - 06 Uhr)

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

- Schall abstrahlende Flächen: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen.
- Schallquellenhöhe: 1,50m über der Geländeoberfläche

3.11.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Beleuchtung der Fassade nicht zulässig.

Zur Beleuchtung von Zufahrten und Stellplätzen 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 geschützten, nach unten ausleuchtenden Strahlern zulässig.

#### **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.

gefertigt: 04.12.2007 / 17.02.09 / 16.06.09  
Stadtbauamt

## **Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen**

### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet B28 Teil II - 1.Änderung“**

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

##### **1. Dächer (§ 74 (1) 1 LBO)**

- Siehe Planeintrag

Im Plangebiet 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.

Zur Gliederung bei geneigten Dachflächen ist eine max. Giebelbreite von 20,0 m zugrunde zulegen.

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

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

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 Rettungsfahrzeugen dienende Wege (§ 74 (1) 1 LBO)**

Für PKW-Stellplätze und lediglich 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 m<sup>2</sup>) 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. Stützmauern bis zur Geländehöhe sind zulässig.

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.

gefertigt: 04.12.07 / 17.02.09 / 16.06.09  
Stadtbauamt