

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet B28 Teil III - 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 (GBI.S. 617), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBI. S. 884)

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 Stellplätzen dienenden Flächen um bis zu 10 v.H. zulässig.

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 Fahrhahnoberkante 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 m² ist eine Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken über 2000 m² Größe sind zwei Zu- und Abfahrten zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 4000 m² 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.

Die entlang der Grundstücksgrenzen geführte, öffentliche Bepflanzung kann zur Anlage von Zu- und Abfahrten unterbrochen werden und 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, entsprechend dem Lärmgutachten, entlang der südlichen Baugrenze ein 3,50 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-

Links und rechts der 20-KV-Leitungsachse ist eine Schutzstreifenbreite von jeweils 10 m einzuhalten.

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

A1 Schaffung einer Magerwiese im Bereich der Druckwasserleitung im Westen des Gebietes

Mit der Einsaat der ausgewiesenen Flächen als artenreiche Magerwiese (Saatgut: Salbei-Glatthaferwiese) ist die südlich angrenzende Baumweide zu ergänzen. Um die Fläche auch optisch einzubinden, sind fünf Obstbäume zu pflanzen (Apfel- und Kirschbäume). Auf einem Streifen von 4 m beidseitig der Landeswasser- Leitungsachse sind Geländeauffüllungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bei der Baumpflanzung ist ein lichter Abstand von 2,5 m zur Leitungsachse / Kabelachse einzuhalten.

A2 Grünzug (Schaftrieb) entlang des landwirtschaftlichen Fahrweges in der Mitte des Plangebietes: Schaffung einer extensiv genutzten Magerwiese mit zu gehörigem strukturreichen Gehölzverbund

Mit der Gestaltung der Ausgleichsfläche 2 als artenreiche Magerwiese sind die beiden Heideflächen durch einen Korridor zu verbinden. Entlang der Verbindungsfläche hat eine 3 – 5 m breite höhengestaffelte Bepflanzung laut Pflanzliste 3 zu erfolgen. Insgesamt sind 9 Vogelkirschen (*Prunus avium*) ohne festen Pflanzabstand in der Pflanzung zu verteilen.

A3 Aufwertung und Vergrößerung der Heidefläche

Nutzungsänderung der privaten Gartenflächen sowie der als Erd- und Aschela-gerplätze 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 Grauerle (*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.

**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	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

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

3.10.1 Pflanzgebot1 –pfg1-

Neupflanzungen standorttypischer Bäume und Sträucher entlang der Erschließungsstraßen, einseitig entlang der K 7327 und des landwirtschaftlichen Fahrweges entlang A 2

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, entlang des Buchweges, des landwirtschaftlichen Fahrweges und der K 7327 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
K 7327	Tilia cordata (Winter-Linde)	27
Landw. Fahrweg	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	12
Karl-von-Ehmann-Straße	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	52
Karstweg	Quercus robur (Stiel-Eiche)	10

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. alle 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 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“.

Pflanzliste 1

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	
Acer platatanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeerbaum
Straucharten	
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten	
Prunus avium	Vogelkirsche
Straucharten	
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger 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 – Immissionschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

3.11.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} lt. DIN 18005 festgelegt.

- $L_{WA} = 55/40$ dB (A)/m² (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 (§1Abs.4 Nr.2BauNVO)

- 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 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.

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 / 04.03.08
Stadtbauamt

Stadt Blaubeuren / Gemarkung Seißen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet B28 Teil III - 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. Giebelseite von 20,0 m zugrunde zu legen.

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 Rettungsfahrzeuge 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 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. 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: 04.12.2007 / 04.03.08
Stadtbauamt