



GE	OK=722,00
0,8	7,2
a	-
FD/PD/SD/ZD	0°- 15°

GE 1	OK=713,00 m
0,8	7,2
a	FD/SHD
60 / 45 dB (A)	

GE 2	OK=714,00 m
0,8	7,2
a	FD/SHD
60 / 45 dB (A)	

GE	OK=715,00
0,8	7,0
a	-
FD/PD/SD/ZD	0°- 15°

Stadt Blaubeuren
 Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet B 28, Teil IV"
 Blaubeuren-Seißen

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

Maßstab 1:3000
 Neu-Ulm, 20.01.2013

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan Nr. 6.23.00

"Gewerbegebiet B28, Teil IV", Gemarkung Seissen

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. 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358 ber. S.416)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung 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 1 u. 2** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Maximal 6 Wohneinheiten innerhalb des gesamten Gebietes. Die Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren.

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

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **0,8** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl kann im Bebauungsplan Gewerbegebiet Teil 1 (GE 1) im Bereich der Produktionshalle sowie im Bebauungsplan Teil 2 (GE 2) durch die Anlagen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie den erforderlichen Erschließungs- und Rangierflächen ausnahmsweise bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **7,2** Baumassenzahl (BMZ)

1.2.3. **z.B. max. OK=713,00m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Für betrieblich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Belichtungsöffnungen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m auf max. 10% der Dachflächen überschritten werden.

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

1.4.1.  Baugrenze

1.4.1.1. Bauliche Anlagen für die Gewerbebetriebe und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.1.2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Erschließungswege und Stellplätze sind mit Ausnahme der Pflanzgebotflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2.  Überbauung ab dem 1. Obergeschoss

1.4.3. **MH = 4,50 m** Minstdurchfahrtshöhe von 4,50 m

1.4.3.1. Die Überbauungen ab dem 1. Obergeschoss sind mit einer Minstdurchfahrtshöhe von 4,50 m auszubilden.

1.4.4. Die Überbauungen ab dem 1. Obergeschoss können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  Private Verkehrsfläche

1.5.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkplatzfläche

1.5.4.  Geh- Rad- und Feldweg

1.5.5.  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

1.6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1. Minimierungsmaßnahmen

1.6.1.1.  Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), Baumschutzmaßnahme nach DIN 18920

1.6.1.2. Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.6.1.3. Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED oder Natriumhochdrucklampen).

1.6.1.4. Flachdächer von Büro- und Nebengebäuden sind außerhalb der Dachterrassenbereiche extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.6.2. Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung

1.6.2.1.  Pflanzbindung mit Ergänzungspflanzungen

1.6.2.1.1. Die bestehenden Gehölze bleiben erhalten. Zusätzlich wird Magerrasen angesät; angesät wird Regiosaatgut Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) in Qualität 50% Krautige, 50% Gräser entsprechend "01 Blumenwiese" von Rieger und Hofmann oder vergleichbar. Im Bereich des Parkplatzes an der Bundeststraße dürfen im Abstand bis zu 10 m von der B 28 nur Pflanzen verwendet werden, die nicht höher als 80 cm werden.

1.6.2.2.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste

1.6.2.2.1. Anpflanzen von artenreichen Baum- und Strauchpflanzungen mit autochthonen Arten; Pflanzdichte beträgt je 20 laufenden Meter 1 Baum gemäß Artenliste 1
Zusätzlich sind freiwachsende Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen.
Pflanzdichte: 1 Strauch je 5,0 m² Pflanzgebotsfläche, der gesetzliche Pflanzabstand bei Neupflanzungen von Bäumen von 7,50 m vom Fahrbahnrand sind einzuhalten.

1.6.2.3. Alle dargestellten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen, sofern eine Lücke entsteht.

1.6.2.4. Je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche, Ansaat von Zierrasen, anzulegen und zu unterhalten.

1.6.3. Artenlisten zu Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung

1.6.3.1. Artenliste 1 - Bäume
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata - Winterlinde
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Wildkirschen
Pyrus pyraister - Wildbime
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

1.6.3.2. Artenliste 2 - Sträucher

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.7. **FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMÄßNAHMEN**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.7.1. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs



Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
Entwicklungsziel: Ansaat Extensivwiese/Weide mit einzelnen Streu- und Wildobstbäumen

1.7.1.1.



Anlegung einer extensiv genutzten Wiesenfläche. Angesät wird Regiosaatgut Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland) in Qualität 50% Krautige, 50% Gräser. Die bestehenden Gehölze bleiben erhalten.

1.7.1.2.



Anpflanzung von 4 einzelnen Streuobstbäume in einer Reihe innerhalb der Wiesenfläche im Norden der Ausgleichsfläche. Für die Pflanzung der Streuobstbäume werden Apfel (Malus domestica), Süßkirsche (Prunus avium) und Birne (Pyrus communis) empfohlen.

1.7.1.3.



Anpflanzung von 8 Wildobstbäumen im Norden der bestehenden Extensivstruktur in Gruppen. Wildobstarten sind u.a. Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), sorbus aria (Mehlbeere), Wildbirnen und Wildäpfel sowie die Pflanzung eines Walnussbaumes.

1.7.1.4.



Heckenpflanzungen am Südrand der Ausgleichsfläche
Anlageparameter: Anpflanzen der Setzlinge des Feldgehölzes im 1 x 1,5 m-Raster zwei- oder dreireihig versetzt, mit einer Größe von 0,8 bis 1,0 m. Zu verwenden sind autochthone, dem Naturraum entstammende Arten aus der Artenliste 3. Die Arten sind in Gruppen zu 4-7 zu pflanzen.

1.7.1.4.1. Artenliste 3 - Sträucher für Ausgleichsfläche

- Corylus avellana - Hasel
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa sp. - Rosen
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

1.8. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

1.8.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts dB(A):

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE 1	60	45
GE 2	60	45

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für Immissionsorte, die von den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F überschritten werden, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus}$ zulässig:

Richtungs- sektor (k)	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatz- kontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	336,8	54,6	7	7
B	54,6	135,1	11	11
C	135,1	164,2	4	4
D	164,2	252,0	1	1
E	252,0	325,0	5	5
F	325,0	336,8	8	8

→ Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche (Richtungssektor A bis F) mit schalltechnischen Festsetzungen (Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$)

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 3555480,00$ (Rechtswert); $y = 5366090,00$ (Hochwert)

Für die Winkelbereiche gilt:

- Norden 0 Grad
- Osten 90 Grad
- Süden 180 Grad
- Westen 270 Grad

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb der Teilflächen GE 1 und GE 2, z.B. Betriebsinhaberwohnen, ist die Geräuschkontingentierung nicht anwendbar, hier muss ein Nachweis im Einzelfall erfolgen. Für diese Immissionsorte gilt Bestandsschutz - es sind die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet (ohne Abzug einer evtl. schalltechnischen Vorbelastung) einzuhalten.

Auf die Anwendung der Geräuschkontingentierung kann verzichtet werden, wenn die Geräuscheinwirkungen der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB (A) unterschreitet.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- 1.9.2.  Abgrenzung der Bebauungsplanteile Teil 1 und Teil 2
- 1.9.3.  Maßangaben in Meter (m)
- 1.9.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung zulässigen Gebäudehöhen
- 1.9.5.  Sichtfelder zur Kreisstraße K 7327
- 1.9.5.1. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrhahnoberkante) freigehalten werden. Die Sichtfelder müssen auf Dauer gewährleistet werden.
- 1.9.6.  Geplante EFH
- 1.9.7. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhen in NN
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	-

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.1.  Biotop mit Biotopnummer

3. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

3.1. Dachgestaltung

- 3.1.1. **FD / SHD / SD / PD / ZD** = Flachdächer / Sheddächer / Satteldächer / Pultdächer / Zeltedächer

- 3.1.1.1. Es sind nur Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Zeltedächer (ZD) und Pultdächer (PD) bis zu einer Dachneigung von 0° bis maximal 15° zulässig.

- 3.1.2. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

3.2. Werbeanlagen

- 3.2.1. Werbeanlagen sind entlang der Kreisstraße 7327 und der B 28 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.2.2. Werbeanlagen dürfen an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Pro Gebäude sind 3 Werbeanlagen zulässig.

- 3.2.3. Einzelne Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.

- 3.2.4. Freistehende Werbestellen dürfen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten. Es sind pro Betrieb je 3 Stellen zulässig.

- 3.2.5. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, und Blinklicht sind unzulässig.

3.3. Einfriedungen

- 3.3.1. Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen in Form von transparenten Zäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.

- 3.3.2. Die Einfriedungen sind ohne Sockel und Kleintiergängig mit einer Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 2 sowie als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.

4. HINWEISE

4.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

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.

4.2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes 201 "Blaubeuren/Gerhausen" der Stadt Blaubeuren. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

4.3. Hinweis zur Denkmalpflege

Erdbaumaßnahmen -vorab besonders der Erschließungsmaßnahmen- bedürfen der Begleitung der Archäologischen Denkmalpflege. Der vorgesehene Baubeginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken zurückzuhalten bzw. 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.