

Stadt Blaubeuren

Bebauungsplan Nr. 8.04.01

"Ludwig-Merckle-Straße II", Blaubeuren Weiler

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 LANDESBAUORDNUNG (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.  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr.3 (Tankstellen) und Nr. 4 (selbstständige Anlagen für sportliche Zwecke) sind unzulässig.(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Maximal 2 Wohneinheiten, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüberin Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Wohnungen ist in die Betriebsgebäude zu integrieren.

1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) 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 darf durch die Anlage von Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2.  Baumassenzahl (BMZ)

1.2.3. **OK = absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze**
z.B.551,00m (§ 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

1.4.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen innerhalb des Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

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.  Verkehrsgrün

1.5.4.1. Auf die Fläche für Verkehrsgrün ist eine Flächeneinsaat mit autochthonem Saatgut, Extensivwiese vorzusehen.

1.5.5.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5.5.1. Beschränkte Ein- und Ausfahrt für Sonderfahrzeuge möglich.

1.6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

1.6.1.  Flächen für Stellplätze

1.6.1.1. Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein gebiets-heimischer Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.7. FLÄCHEN FÜR AUFSTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.7.1.  Natursteintrockenmauer

1.7.2.  Bohrpfahlwand

1.7.2.1. Der sichtbare Teil der Bohrpfahlwand ist zu begrünen.

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

1.8.1. Minimierungsmaßnahmen

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

1.8.1.2. Stellplatzflächen und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.8.1.3. Versickerungsmulden zur Stellplatzentwässerung und Dachentwässerung
Muldenherstellung nach ATV Richtlinie, Einsaat des Oberbodensubstrates mit RSM 7.3
Sickerrasen, Extensivpflege

1.8.1.4. Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten. Vermeidung von Streulicht in die Umgebung durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten oder Anbringung von Blendrahmen.

1.8.1.5. Herstellen einer trocken aufgesetzten Natursteinmauer (Zyklopensteine),
Abdeckung mit autochthonen Rasensoden

1.8.1.6. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8.1.7. Die Fassaden des Parkhauses ist mit immergrünen und laubabwerfenden standortheimischen Selbstklimmern zu begrünen.

1.8.2. Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung

1.8.2.1.



Pfg. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Pfg. 1** artengemischte Strauchhecke 1-2 reihig aus gebietsheimischen Gehölzen lt. Liste der LfU
Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m; Reihenabstand 1,5 m; Grenzabstand mindestens 2,5 m,
Können mangels fehlendem Platz keine Gehölze gepflanzt werden, Einsaat mit artenreicher,
autochthoner Saatmischung (Extensivwiese), extensive Pflege
- Pfg. 2** gärtnerisch angelegte Pflanzflächen (Flächenpflanzungen z.B. mit Bodendeckerrosen)
- Pfg. 3** artengemischte Strauchhecke 1-reihig aus gebietsheimischen Gehölzen lt. Liste der LfU,
Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,0 m und Gehölze mit Schleppenbildung z.B. Waldrebe
- Pfg. 4** Einsaat der Sickermulde mit RSM 7.3 und Extensivpflege

1.8.2.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Bäume mit standörtlicher Bindung, HSt. 16-18, lt. Liste der LfU
Baumreihe im Osten entlang der Gebäude (1. Ordnung)
und in den Verkehrsradienflächen der Parkplätze (1. und 2. Ordnung)



Strauchgruppen / Strauchreihen



Bäume ohne standörtlicher Bindung, Hst. 16-18

1.8.3. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)



Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
Einsaat mit artenreichem, autochthonem Saatgut (Magerwiese), Extensivpflege.
(1- bis 2-malige Mahd mit Abräumen des Mähguts). Erhalt der bestehenden 3 Obstbaum-Hoch-
stämme. Bepflanzung mit je einem hochstämmigem Baum pro 150 qm,
Entwicklungsziel: Locker mit Bäumen bestandene Extensivwiese (Streuobstwiese). Bepflanzung
mit Birne-Hochstämmen und Vogel-Kirsche oder weitere Obstbaum-Hochstämme.

1.8.4. Artenliste: gebietsheimische Gehölze lt. LfU-Liste für Blaubeuren

Bäume, Qualität: Hst. StU. 16-18cm

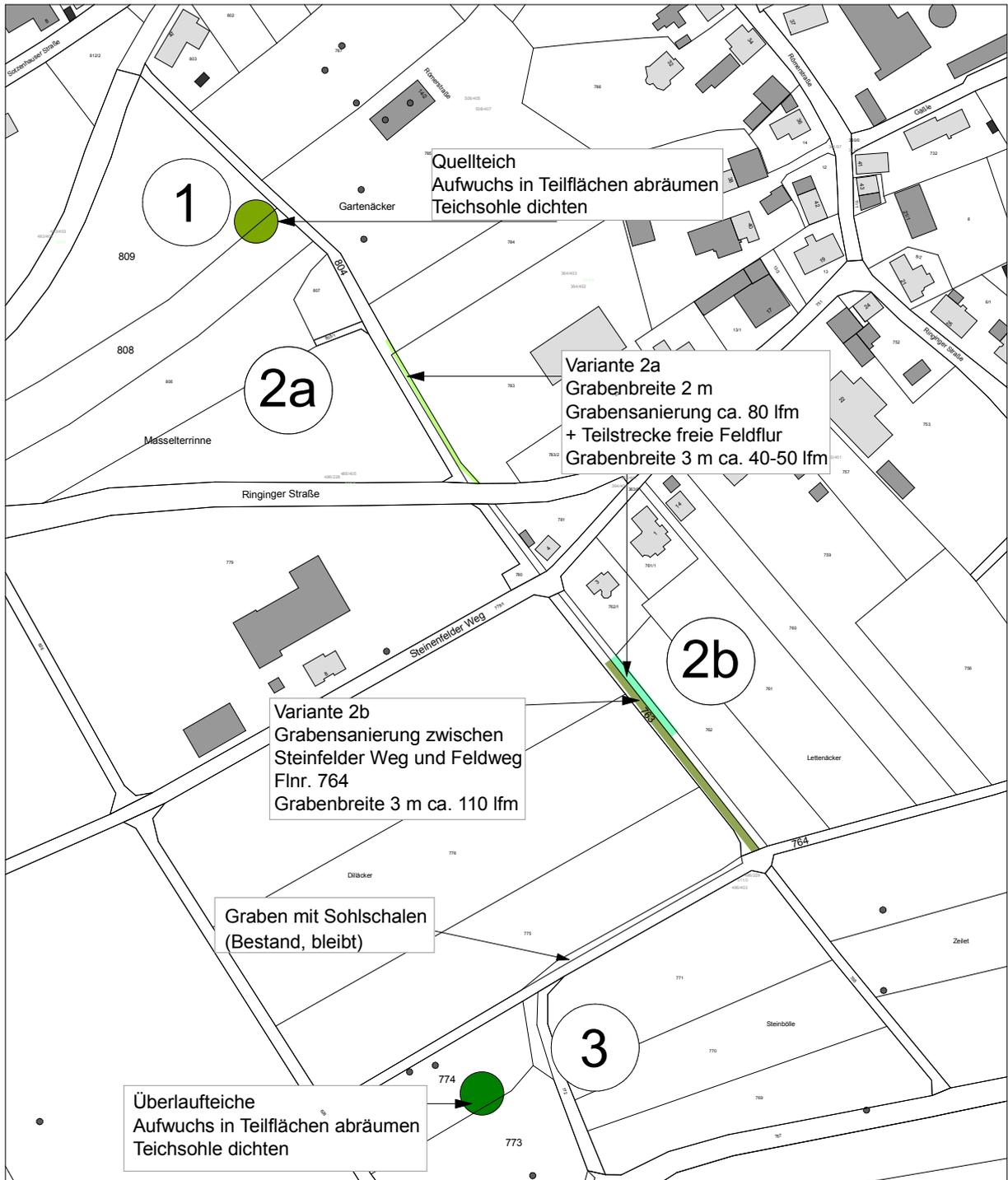
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Zitter-Pappel, Espe
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Sträucher, Qualität: 2xv., 60-100, min. 3 Triebe

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Echte Hunds-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.9. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.9.1 Pflegemaßnahmen der Masseltrinne in Pappelau



1.9.1.1. Für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht ein Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereichs von 59.411 WP (ca. 14.855 €). Bei Berücksichtigung der bereits vorgezogenen, bilanzierten und genehmigten Bauvorhaben kommen für den Parkplatz 65.849 WP (ca. 16.460 €) und für das Blockheizkraftwerk einschließlich Bohrpfahlwand 25.462 WP (ca. 6.365 €) zusätzlich hinzu. Mit Anwendung des Umrechnungsmodells Ökokonto-VO: 1€ = 4 Wertpunkte ergibt sich bei Berücksichtigung der genehmigten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ein monetärer Ausgleichsbedarf von insgesamt 37.680 €.

Die Durchführung der Gesamtmaßnahme Masseltrinne ist nur in Teilabschnitten aufgrund der Höhe der Ausgleichsverpflichtung möglich. Begonnen werden sollte im Quellbereich Teich und im Grabenabschnitt von der Quelle bis zur Ringinger Straße. Gemäß Ökokontoverordnung, nach der bilanziert wurde, kann die Maßnahme nach Ziff. 1.3.5 kleinflächige Maßnahmen mit großer Flächenwirkung abgearbeitet werden. Die Bewertung kann über die Maßnahmekosten erfolgen. Im Regelfall 1 EUR Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten.

Mit dem Gesamtdefizit innerhalb des Bebauungsplans können folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Maßnahme 1: Beseitigung des Aufwuchses im Quellteich in Teilbereichen und Abdichten

Maßnahme 2: Grabensanierung zwischen Quellteich und Ringingerstraße

Mit der verbleibenden Restsumme (ca. 7.780 €) könnte mit der Grabensanierung südlich der Ringingerstraße in der freien Feldflur begonnen werden. Der Graben kann hier in einem 3 m breiten Korridor mit variierenden Böschungsneigungen und Grabensohle angelegt werden.

Die Maßnahmen und welche Teilbereiche zunächst umgesetzt werden sollen sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Ortschaftsrat und der Stadt Blaubeuren festzulegen.

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

1.10.1. 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):		
TF 1	tags $L_{EK} = 66$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 52$ dB (A)
TF 2	tags $L_{EK} = 69$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 52$ dB (A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet in grau dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	337	18	0,0	0,0
B	18	151	5,0	5,0
C	151	337	10,0	10,0

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

$x = 3556790,00$ (Rechtswert); $y = 5362440,00$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

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

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert vom Winkel (=Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,1}$.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den Nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,ij}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

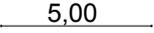
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

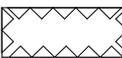
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Blaubeuren, Stadtbauamt, Zi. 30, Karlstraße 2, 89143 Blaubeuren während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- 1.11.2.  Maßangaben in Meter (m)
- 1.11.3.  Unterirdisches 20 kV-Kabel
- 1.11.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung zulässigen Gebäudehöhen
- 1.11.5.  Leitungsrecht
- 1.11.6.  Sichtfelder zur Bundesstraße B 492

1.11.6.1. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.

1.11.7.  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

1.11.8. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhen in NN	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	
Bauweise	-	

Dachform

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

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD** = Flachdächer

2.1.1.1. Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

2.2. Werbeanlagen

2.2.1. Werbeanlagen dürfen an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2.2. Einzelne Werbeanlagen an den Gebäuden bzw. an zusammenhängenden Gebäuden dürfen eine Gesamtfläche von 10 m² nicht überschreiten.

2.2.3. Freistehende Werbestelen dürfen eine Höhe von 14,0 m nicht überschreiten.

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

2.3. Einfriedungen

2.3.1. Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,2 m zulässig. Sie dürfen in Form von transparenten Zäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.

2.3.2. Die Einfriedungen sind ohne Sockel und Kleintiergängig mit einer Bepflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern der Artenliste 2 sowie als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Einfriedungen mit Thuja oder anderen Koniferen sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden sowie kulturfähiger Oberboden, 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.

3.2. Wasserschutzgebiet

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

3.3. Landschaftsschutzgebiet

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Blaubeuren".

3.4. Hinweis zur Denkmalpflege

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. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.5. Niederschlagswasserbeseitigung

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

3.6. Artenschutz

- Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Freimachung des Baufeldes und des Arbeitsbereichs außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erforderlich. (Gehölzentnahme zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten. Vermeidung von Streulicht in die Umgebung durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten oder Anbringung von Blendrahmen.

3.7. Leitungen müssen zu den Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m aufweisen.

3.8. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes gemäß § 16 LBO nicht zugelassen.

3.9. Altlasten

Der Bebauungsplan erstreckt sich über eine beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Fläche. Es handelt sich dabei um die Altablagerung Am Pfaffensteig (Objekt Nr. 01291-000) auf dem südlich gelegenen Teil des Flurstücks 309. Diese Altablagerung ist mit einem "B-Entsorgungsrelevanz" bewertet. Es ist nicht auszuschließen, dass im Boden Kontaminationen vorhanden sind. Werden Verunreinigungen festgestellt (z.B. Verfärbungen des Bodens, Müllrückstände, auffälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Herr Wiedemann (E-Mail: Matthias.Wiedemann@alb-donau-kreis.de, Telefon: 0731-185-1562) zu benachrichtigen.

3.10. Die zu errichtende Schrankenanlage an der bisherigen Zufahrt zum Tiefental muss einen Mindestabstand von 3,50 m zum Fahrbahnrand aufweisen.