



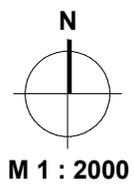
GE(e)	-
0,6	-
a	-
OK max. = 12,0 m	

GE	-
0,6	-
a	-
OK max. = 12,0 m	

**Stadt Blaubeuren**  
**Einfacher Bebauungsplan Nr. 8.08.0**  
**"Ehinger Straße"**

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

Ulm, den 07.06.2011



M 1 : 2000

# Textliche Festsetzungen zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 8.08.0 "Ehinger Straße"

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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
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 (BGI. S. 358)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## 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

1.1.2.  eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.2.1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nördlich der Ehinger Straße nicht wesentlich stören.

1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) 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. **0,6** Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche für die Anlage von  
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO  
bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO).

1.2.2. **OK max = 12,0 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK max.) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Wand des Gebäudes. Maßgeblich ist dabei die der Verkehrsfläche zugeordnete Gebäudewand.

### 1.3. BAUWEISE

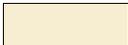
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

### 1.4. VERKEHRSFLÄCHEN

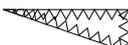
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.4.1.  öffentlicher Gehweg

1.4.2.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.4.2.  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

1.4.3.  Sichtfelder

1.4.3.1. Die Sichtfelder müssen von Sichthindernissen über 0,8 m dauerhaft freigehalten werden.

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

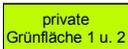
1.5.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.5.2. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

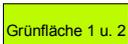
Das anfallende Regenwasser von Dachflächen und unverschmutztes Wasser von Wegen und Hofflächen ist zurückzuhalten und zu versickern. Das Regenwasser von stark verschmutzten Hofflächen muss vor der Versickerung einer Behandlung unterzogen werden.

**1.6. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1.  private Grünfläche 1 und 2

1.6.1.1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche 1 sind 2 Bäume gemäß Artenliste 1 neu zu pflanzen. Der vorhandene Unterwuchs aus extensivem Grünland ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.

1.6.1.2. Auf der privaten Grünfläche 2 ist eine Gehölzgruppe aus 3 Bäumen der Artenliste 1 sowie Sträuchern der Artenliste 2 zu pflanzen. Pflanzdichte: ein Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> Grünfläche.

1.6.2.  Grünfläche 1 und 2

1.6.2.1. Auf der Grünfläche 1 im Umfeld der Aach ist ein Gehölzbestand aus 3 Bäumen der Artenliste 1 sowie Sträuchern der Artenliste 2 zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Standortfremde Arten sind zu entfernen. Pflanzdichte: ein Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche

1.6.2.2. Auf der Grünfläche 2 im Umfeld der Aach ist ein Gehölzbestand aus Sträuchern der Artenliste 2 zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Standortfremde Arten sind zu entfernen. Pflanzdichte: ein Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche. Die in der Planzeichnung aufgeführten bestehenden Bäume sind zu erhalten.

1.6.3.  neu zu pflanzende Bäume

1.6.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

1.6.4.  zu erhaltende Bäume

1.6.4.1 Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbaumarten gemäß Artenliste zu pflanzen.

1.6.5. Artenliste

1.6.5.1. Artenliste 1 - Bäume, Pflanzgröße: STU mind. 18/20 cm, 3xv

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

1.6.5.2. Artenliste 2 - Sträucher, Pflanzgröße: 100-150, 2xv

Cornus sanguinea - roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Salix caprea - Kätzchenweide  
Salix viminalis - Korbweide  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

**1.7. WASSERFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.7.1.  Wasserfläche der Aach

## 1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.8.2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
Bauweise	-	

max. zulässige Gebäudeoberkannte

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

### 2.1. Werbeanlagen

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

2.1.2. Die Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

### 2.2. Einfriedungen

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

### 2.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

## 3. HINWEISE

3.1. z.B. 140 Flurstücksnummer

3.2.  bestehende Gebäude

3.3.  bestehende Flurstücksgrenzen

3.4.  Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

### 3.5. Hinweis der Deutschen Bahn AG

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind Entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehört auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben ggf. auf Kosten des Bauherren zu erfolgen

Die zu bebauenden Grundstücke sind mit einem dauerhaften Zaun zum Bahngelände abzugrenzen.

Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang vermieden wird. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Bahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzu gestalten. Diese sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebes zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

3.6. Altlasten

Aufgrund der Vornutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist im Rahmen von Erdarbeiten bzw. Tiefbaumaßnahmen besonders auf Untergrundverunreinigungen (z.B. durch Mineralöle oder Benzin) zu achten.

Werden Kontaminationen festgestellt, ist ein in Altlastenfragen kundiges Fachbüro zur Überwachung der weiteren Erdarbeiten hinzu zuziehen und das Landratsamt des Alb-Donau-Kreises zu verständigen.

Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes auffälliges bzw. schadstoffbelastetes Bodenmaterial ist zu separieren und zu untersuchen. Es ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regel der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" wiederzuverwerten. Sofern wegen des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß nach Aufgabe der bestehenden Nutzungen im Zusammenhang mit Baugesuchen ein historische und technische Erkundung hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen durchgeführt werden muss.

3.7. 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.

3.8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets der Stadt Blaubeuren. Die Bestimmungen der Schutzverordnung sind einzuhalten