

GEMEINDE BLAUSTEIN

Bebauungsplan für das Gebiet "Steinbruchbetriebsgelände an der B28" im Ortsteil Ehrenstein

Alb-Donau-Kreis

Textliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28" im Ortsteil Ehrenstein.

Innerhalb des Bebauungsplanes der Gemeinde Blaustein für das Gebiet "Steinbruchbetriebsgelände an der B28" gilt die von Architektur + StadtPlanung Dr. Meister und Burri, Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24.09.1997 mit Ergänzungen/ Änderungen vom 10.10.1997, 24.02.1999 und 27.11.2000 und 20.06.2001.

Der Grünordnungsplan vom Büro E. Spengler, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, K.-Röntgen-Straße 17, 89134 Blaustein, vom 24.09.1997, mit Ergänzungen vom 05.11.1997 und Erläuterungsbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

MI: Mischgebiet

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 - 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 - 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten innerhalb gewerblich geprägter Gebietsteile) sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten innerhalb nicht gewerblich geprägter Gebietsteile) sind nicht zulässig.

Das immissionswirksame flächenhafte Emissionsverhalten gewerblicher Nutzungen ist derart zu begrenzen, dass tagsüber ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{w,eq} = 55$ dB(A) nicht überschritten wird. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) sind immissionswirksam emittierende gewerbliche Nutzungen nicht zulässig.

Zum Schutz des Ruhebedürfnisses der Bewohner sind Schlafräume in dem Baufeld Nr. 8 nur auf der von der B 28 abgewandten Gebäudeseite, in den Baufeldern Nr. 1 und 4 nur auf den bahnabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Die übrigen schutzwürdigen Räume müssen in dem Baufeld Nr. 8 auf der der B 28 zugewandten Gebäudeseite mindestens folgende Schalldämmmaße aufweisen:

- für Wohnräume: 55 dB für Außenwände 45 dB für Fenster
- für Büroräume: 50 dB für Außenwände 40 dB für Fenster

Auf den senkrecht zur B 28 stehenden Gebäudeseiten ist die Verringerung der Mindestschalldämmmaße um jeweils 5 dB zulässig.

Die übrigen schutzwürdigen Räume in den Baufeldern Nr. 1 und 4 müssen auf den bahnzugewandten und senkrecht zur Bahn stehenden Gebäudeseiten mindestens folgende Schalldämmmaße aufweisen:

- für Wohnräume: 45 dB für Außenwände 35 dB für Fenster
- für Büroräume: 40 dB für Außenwände 30 dB für Fenster

Für die Gebäude in den Baufeldern Nr. 1 und 4 sind zudem Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungseinwirkungen zu treffen.

GE b: Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter/ -inhaber).

Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen und mittleren Bedarfs (Lebensmittel, Haushaltswaren und Werkzeuge, Schuhe und Lederwaren, Textilien, Uhren und

Schmuck, Schreibwaren und Bürobedarf, Bücher, Drogeriewaren und Fotoartikel, Elektrogeräte und Video-/ Computerbedarf) sind ausschließlich in Baufeld Nr. 12 und hier auch nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m² zulässig. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 3 und 4 (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Das immissionswirksame flächenhafte Emissionsverhalten der Gewerbegebiete ist derart zu begrenzen, dass folgende flächenbezogene Schallleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

- in Baufeld Nr. 9: $L_w = 55$ dB(A) (Tagwert) $L_w = 45$ dB(A) (Nachtwert)
- in den Baufeldern
Nr. 11 und 12: $L_w = 60$ dB(A) (Tagwert) $L_w = 45$ dB(A) (Nachtwert)
- in den Baufeldern
Nr. 10, 14 und 15: $L_w = 60$ dB(A) (Tagwert) $L_w = 50$ dB(A) (Nachtwert).

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von den bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Entwurf September 1997, ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter und -inhaber sind

- in den Baufeldern Nr. 9 und 10 nur auf den bahnabgewandten Seiten der Baufelder und aus Gründen des Erschütterungsschutzes nur in einem Abstand von mindestens 40 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Bahnstrecke Ulm-Sigmaringen
- in den Baufeldern Nr. 11, 12 und 15 nur auf den von der B 28 abgewandten Gebäudeseiten

zulässig. Zudem ist mit dem Bauantrag (bzw. im Kenntnisgabeverfahren) nachzuweisen,

- dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt,
- die Dimensionierung der Wohnungen hinsichtlich des Schallschutzes (einschließlich Wand- und Dachaufbau) den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Überschreitung der für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Geschossflächenzahl im Baufeld Nr. 1 wird durch den Verzicht auf die Ausschöpfung der Obergrenze in den benachbarten Baufeldern Nr. 5, 6 und 7 ausgeglichen (§ 17 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO).

Die Flächen von Aufenthaltsräumen von Geschossen, die nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind, müssen, sofern sie eine Höhe von OK-Fußboden bis OK darüberliegender Geschossdecke bzw. OK Dachhaut von mindestens 2,3 m übersteigen, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitberechnet werden.

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden, die im Mittel nicht mehr als 1,1 m über der Geländeoberfläche liegen, bleiben bei der Ermittlung der Baumasse bzw. Geschossfläche unberücksichtigt.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse/Traufhöhen

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Traufhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika gemessen.

1.4 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigmaß) der Gebäude der Baufelder Nr. 1, 4 und 6 wird zwischen den Höhenkoten 491,60 ü.NN und 492,00 ü.NN, die des Baufeldes Nr. 5 zwischen 491,00 ü.NN und 492,00 ü.NN, " " " Nr. 7 " 491,60 ü.NN und 492,60 ü.NN, " " " Nr. 8 " 492,20 ü.NN und 492,60 ü.NN, und die der Baufelder Nr. 14 u.15 zwischen 492,40 ü.NN und 492,80 ü.NN festgesetzt.

In den verbleibenden Baufeldern wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigmaß) der Gebäude im Bereich zwischen -0,20 m und +0,40 m über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt.

1.5 Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche

Die Errichtung baulicher Anlagen, die im Mittel mehr als 1,2 m unter der Geländeoberfläche liegen, ist in den Baufeldern Nr. 9 -12, 14 und 15 nur für betriebstechnisch erforderliche Einrichtungen und nur bis zu einer Grundfläche von 10% der Grundfläche des Hauptbaukörpers zulässig.

1.6 Bauweise

Siehe Eintragungen im Lageplan.

o: offene Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge ist auf maximal 50 m begrenzt.

g: geschlossene Bauweise

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

a: abweichende Bauweise

(Baufelder Nr. 9, 10, 12 und 15)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich des Baufeldes Nr. 1 (Verkehrsberuhigter Bereich) ist im Sinne der Straßenverkehrsordnung als „Mischfläche“ zu gestalten.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung südlich des Baufeldes Nr. 14 und westlich der Dauerkleingärten sind im Sinne der Straßenverkehrsordnung als Anliegerweg auszubilden.

1.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Siehe Eintragungen im Lageplan.

1.9 Sichtfelder

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe mit Ausnahme von Großbäumen entlang der B28 freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.10 Garagen, Carports, Unterflurgaragen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen der einzelnen Baufelder zulässig. Unterflurgaragen sind im Mischgebiet Baufeld Nr. 1 nur auf der für sie gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig. In den verbleibenden Baufeldern sind Unterflurgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese Flächen nicht als private Grünflächen festgesetzt sind oder die Errichtung von Unterflurgaragen auf diesen Flächen durch die Vorschriften unter Ziffer 1.5 ausgeschlossen wird (Baufeld Nr. 9-12, 14 und 15).

Die Anlage von Stellplätzen ist in den als Mischgebiete festgesetzten Teilen des Planungsgebiets außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. In den als Gewerbegebiete festgesetzten Bereichen hingegen ist die Anlage von Stellplätzen nur innerhalb der privaten Grünflächen untersagt.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche des Baufeldes Nr. 5 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Bewohner und Besucher des Gebäudes auf Baufeld Nr. 6 zu belasten.

Der mit einem Fahrrecht zu belastende Abschnitt des selbständig geführten Fuß- und Radweges/der Verkehrsgrünfläche zwischen Baufeld Nr. 6, 7 und 8 ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Bewohner und Besucher der Gebäude auf den Baufeldern Nr. 6 und 7 zu belasten.

Die mit einem Fahrrecht zu belastenden selbständig geführten Fuß- und Radwege im Bereich der Dauerkleingärten sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Pächter der angrenzenden Gartenparzellen zu belasten.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Grundstücksbereiche der Baufelder Nr. 9 und 10 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers „Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH (SWU)“ zu belasten.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Grundstücke im Bereich der östlichen Grenze des unter Denkmalschutz stehenden Gebietes „Jungsteinzeitliche Siedlung Wuhr“ sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Ulm zu belasten.

Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Nicht unterkellerte Gartenhäuser innerhalb von Dauerkleingärten sind von dieser Regelung ausgenommen. Nach der Leitungsverlegung sind auch leitungsgefährdende Änderungen des Bodenniveaus unzulässig.

Die Erschließungsstraßen und Gehwege sowie die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind vom Erschließungsträger nach Lage und Niveau auf einen Zustand zu bringen, der Leitungsverlegungen nach den geltenden Vorschriften (insbesondere hinsichtlich der Überdeckung) ohne Mehraufwand zulässt.

1.12 Grünordnung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die dargestellten Teilflächen des amtlich kartierten Biotops Nr. 7525-425-2453 sind zu erhalten. Die angegebenen Pflanzzahlen und Pflanzflächenanteile sind bindend. Im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse können Anpassungen der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte zugelassen werden.

Parkierung

Bei Innutzungnahme der Grundstücke sind nach folgender Vorgabe je ein Großbaum oder zwei Kleinbäume zu pflanzen:

- pro 6 Stellplätze der Parkplatzflächen für Handelseinrichtungen
- pro 10 Stellplätze der Parkplatzflächen für alle sonstigen gewerblichen Nutzungen.

Bereits festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet. Die Anordnung der Baumstandorte ist derart vorzusehen, dass eine flächenhafte Begrünung der Parkplätze sichergestellt wird.

Dauerkleingartengebiet

Innerhalb des Dauerkleingartengebietes sind Gartenhäuser nur auf den für sie gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Pro Parzelle ist nur ein Gartenhaus zulässig. Die gesamte Fläche für Gartenhäuser ist überbaubar, ausgenommen der Streifen von 1,5 m Breite längs der gemeinsamen Parzellengrenzen. Die Gebäude sind parallel zum Erschließungsweg zu stellen.

Wohnwagen, Campingwagen, Zelte, Pferchkarren u.ä. dürfen nicht abgestellt oder als Gartenhäuser benutzt werden.

Die Gartenhäuser sind für die Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften sowie für den stundenweisen Aufenthalt vorzusehen, nicht jedoch für eine Wohnnutzung mit Übernachtung. Weitere bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von Gewächshäusern mit einer maximalen Fläche von 6 m² nicht zugelassen. Nicht zugelassen sind insbesondere Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom oder einer Abwasserbeseitigung voraussetzen.

Die Größe des Gartenhauses darf 24 m² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse/ Freisitz nicht überschreiten.

Eine Chemietoilette ist zulässig, sofern sie baulich ins Gartenhaus integriert wird und keine Einleitung in den Untergrund erfolgt. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der erforderlichen Gründungen für das Gartenhaus nicht zulässig.

Es sind nur Holzhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 2,3 m über vorhandenem Gelände (gewachsene Geländeoberfläche bis Oberkante Traufe) zulässig. Die Dachflächen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° auszubilden. Zu ver-

wenden sind Dachdeckungen mit dunkel-rotbrauner Tönung. Dacheindeckungen aus grobgewellten Platten, Ziegeln und Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

Zur Einfriedung sind Holzzäune, jedoch nicht als geschlossene Bretterfläche, und bepflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m oder Hecken aus Laubsträuchern entsprechend Artenliste 6 (Grünordnungsplan) zu verwenden. Betonpfosten oder durchgehende Betonsockel sind nicht zulässig.

Feuerungsanlagen zur Beheizung sind nicht zulässig.

Abgrabungen und Auffüllungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude und nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Böschungen sind zu verziehen.

Pro Parzelle ist nur ein Stellplatz zulässig. Dieser ist innerhalb der Fläche für Gartenhäuser anzuordnen und mit wasserdurchlässigem Belag zu gestalten.

Innerhalb des den Flußlauf der Blau begleitenden Schutzstreifens (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist die Errichtung baulicher Anlagen und Dämme nicht zulässig. Gleiches gilt für die Anlage von Kompostmieten.

Weitergehende Festsetzungen betreffend die öffentlichen und privaten Grünflächen, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Versickerungsmulden, die Pflanzstandorte sowie die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.13 Denkmalschutz

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Innerhalb der unter Schutz gestellten Fläche der „Jungsteinzeitlichen Siedlung Ehrenstein“ im Südosten des Geltungsbereiches und der westlich angrenzenden, als Gewerbegebiete ausgewiesenen Areale (Baufeld Nr. 9-12, 14 und 15) sind sämtliche bauliche Nutzungen und bodenverändernde Eingriffe sowie Maßnahmen, die eine Veränderung des Grundwasserspiegels hervorrufen können nur mit ausdrücklicher Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg für Grabungen, Landratsamt Alb-Donau-Kreis bzw. Regierungspräsidium Tübingen für alle verbleibenden baulichen Nutzungen/ Bodeneingriffe).

Bauwerke ohne entsprechenden Abstand zum höchsten gemessenen Grundwasserstand sind durch geeignete technische Maßnahmen zu sichern. Die Ableitung des Grundwassers mittels Drainagen ist nicht zulässig.

Pressungen und Verwühlungen des Untergrundes sind innerhalb des Schutzgebietes nicht zulässig. Der Maschineneinsatz ist entsprechend sorgsam zu planen. Zur Regulierung des Wasserhaushalts ist der in der Planzeichnung dargestellte Bereich der Fundstätte mit einer ca. 30 - 40 cm starken Lehmschicht zu überdecken.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung vom 08. August 1995, geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997)

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Fassade

Bei der Gestaltung der Wandflächen der Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude (Baufeld Nr. 1 und 4 - 8) sind blanke Metallelemente, keramische Fliesen sowie Verkleidungen aus Kunststoff- oder Faserzementplatten nicht zulässig.

Die Wandflächen gewerblich genutzter Gebäude haben in den Baufeldern Nr. 9-12, 14 und 15 eine rhythmische vertikale Gliederung, die die Wandflächen in stehende Einzelformate unterteilt, aufzuweisen. Geschlossene Wandflächen sind mit einem Flächenanteil von 40% bis 60% zu begrünen. Die Fassade der Bebauung des Baufeldes Nr. 12 ist entlang der für dieses Baufeld festgesetzten Baulinien (südlicher und westlicher Baufeldrand) als Metall-Glaskonstruktion auszubilden. Die Länge geschlossener, nicht begrünter Wandabschnitte darf 2/3 der Wandhöhe nicht übersteigen. Aus der Gebäudeflucht hervorstehende Bauteile sind in der Höhe des Hauptbaukörpers auszubilden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Fassadenflächen angebracht werden und sind in Mischgebieten der Erdgeschosszone, in Gewerbegebieten der Fassadenzone, die zwischen 3,0 m über Geländeneiveau und der Unterkante der Dachhaut bzw. der Attika liegt, zuzuordnen. Die Höhe der Werbeanlagen ist in Mischgebieten auf 0,7 m, in Gewerbegebieten auf 1,0 m zu begrenzen. Die Summe aller Werbeflächen darf pro Betrieb in Mischgebieten 2,0 m², im Gewerbegebiet 10,0 m² nicht überschreiten. Werbetürme, bewegliche Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlichtern sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachflächen

Geneigte Dächer sind mit den im Lageplan für die einzelnen Baufelder festgesetzten Dachneigungen auszuführen. Dacheindeckungen aus großformatigen, grob gewellten Platten (Faserzement-, Bitumen-, Kunstharzplatten, etc. mit Wellenhalbmesser ≥ 3 cm) sind nicht zulässig.

Satteldächer sind ausschließlich als gereimte Dächer zulässig (Sägeblattdach). Das lotrecht zwischen Traufe und First zu ermittelnde Maß der einzelnen Dachflächen wird auf maximal 8,0 m begrenzt.

Flachdächer dürfen eine Neigung von maximal 3° aufweisen, sofern sie allseitig von einer horizontal verlaufenden Attika umschlossen werden. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Flachdächer ausschließlich als begrünte Dachflächen auszubilden (Ausnahme Dachterrassen bis 60 m² pro Gebäude bzw. Hauptbaukörper eines Gebäudekomplexes).

Solaranlagen sind zulässig. Bei flach geneigten Dächern (Dachneigung max. 10°) ist in den Baufeldern Nr. 9-12, 14 und 15 ein Mindestabstand vom Dachrand von 2 m einzuhalten.

In den als Mischgebiete festgesetzten Teilen des Planungsgebietes sind Dachaufbauten und Dachgauben nur zulässig, sofern die Festsetzungen der „Satzung zur Änderung der innerhalb der Gemeinde Blaustein bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln und für den Innenbereich der Gemeinde Blaustein (§ 34 BauGB)“ eingehalten werden.

2.2 Antennenanlagen

Pro Gebäude bzw. Hauptbaukörper der Baufelder Nr. 1 und 4 - 8 ist maximal eine gestalterisch in die Dachfläche bzw. Fassade integrierte Außenantenne zulässig.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude ist zwischen folgenden Höhenkoten vorzusehen:

Für Gebäude mit Pultdach:

- bei dreigeschossiger Bebauung
 - in den Baufeldern Nr. 1,4 und 6 zw. 502,70 ü.NN und 504,00 ü.NN
 - im Baufeld Nr. 8 zwischen 503,30 ü.NN und 504,60 ü.NN

Für Gebäude mit Flachdach:

- bei eingeschossiger Bebauung
 - im Baufeld Nr. 5 zwischen 494,20 ü.NN und 495,20 ü.NN
 - im Baufeld Nr. 7 zwischen 494,80 ü.NN und 495,80 ü.NN

- bei dreigeschossiger Bebauung
- in den Baufeldern Nr. 1,4 und 6 zw. 502,60 ü.NN und 503,60 ü.NN
- im Baufeld Nr. 8 zwischen 503,20 ü.NN und 504,20 ü.NN

In den Baufeldern Nr. 9-12, 14 und 15 hat die Traufe der Hauptgebäude innerhalb des in der Planzeichnung angegebenen, auf das Geländeneiveau bezogenen Höhenbereichs zu liegen. Nebenbaukörper und untergeordnete Bauteile können auch in geringerer Höhe ausgebildet werden.

Die festgesetzten Höchstgrenzen der Traufhöhen gelten auch für technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn die zulässigen Traufhöhen aus produktionspezifischen Gründen überschritten werden müssen.

2.4 Einfriedungen

In den Baufeldern Nr. 1 und 4 - 8 sind als Einfriedungen zum Juraweg hin bzw. als Einfriedungen zwischen den Baufeldern Nr. 5 und 6 sowie 6 und 7 nur Pflanzungen zulässig. Für die verbleibenden Grundstücksgrenzen sind ergänzend hierzu noch Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, Mauern oder beidseitig mit Bepflanzung versehenen Maschendrahtzäunen zulässig. In den Baufeldern Nr. 9 und 10 sind als Einfriedungen zur Planstraße A hin nur Pflanzen bzw. beidseitig mit Pflanzungen versehene Staketens- und Metalldrahtzäune zulässig. In den Baufeldern Nr. 11,12, 14 und 15 sind als Einfriedungen nur Pflanzungen zulässig.

Staketens- und Maschendrahtzäune dürfen in Mischgebieten eine Höhe von 1,20 m, in Gewerbegebieten eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen hin zur Bahnlinie Ulm-Blaubeuren sind von diesen Höhenbegrenzungen ausgenommen.

2.5 Lagerflächen

Betriebliche Lagerflächen sind auf den von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von der Bahnlinie Ulm-Blaubeuren frei einsehbaren Grundstücken nicht zulässig.

2.6 Unbebaute Flächen privater Grundstücke

In den als Mischgebiete festgesetzten Teilen des Planungsgebietes sind Hofzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen, oberbodenverfugte Pflaster, etc.) zu befestigen.

In den als Gewerbegebiete festgesetzten Teilen des Planungsgebietes sind Pkw-Stellplätze ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Für nicht als Pkw-Stellplätze genutzte befestigte Flächen sind ergänzend hierzu auch bituminöse Einstreudecken und Pflasterungen mit geringer Fugenbreite (jedoch keine Verbundsteine) zulässig. In den Baufeldern Nr. 11, 12, 14 und 15 ist zwischen zwei sich gegenüberstehenden Stellplatzreihen ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. Im gesamten Planungsgebiet ist als Nachweis der Berücksichtigung der grünplanerischen Festsetzungen zeitgleich mit dem/der Bauantrag/Bauanzeige ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.7 Verkehrsflächen

In räumlichem Zusammenhang stehende Verkehrs- und Erschließungsflächen sind sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Bereich in einheitlicher, abgestimmter Materialwahl auszuführen.

Gehwegüberfahrten dürfen in Gewerbegebieten eine Breite von maximal 8,00 m an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Die Anzahl der Gehwegüberfahrten wird auf eine Überfahrt pro Grundstück begrenzt (Ausnahme: Baufeld Nr. 9 und 10 bei einer Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße > 80,00 m).

Die selbständig geführten Fuß- und Radwege, die Park- und Stellplätze der Dauerkleingärten sowie die der Erschließung der Dauerkleingärten dienende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.8 Erdaushub

Nicht belasteter Erdaushub hat, nach Ober- und Unterboden getrennt, im Baugebiet zu verbleiben und ist für Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgärtnerische Maßnahmen etc. wiederzuverwenden bzw. einzubauen. Für den im Plangebiet nicht verwendbaren Bodenaushub ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen (Verwertungskonzept). Kontaminierte Böden sind nach Maßgabe des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis aufzubereiten bzw. zu deponieren.

2.9 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist nach den Vorgaben des Grünordnungsplans zu behandeln. Die Ausformung der Versickerungsmulden kann, sofern das Flächenmaß erhalten bleibt, geringfügige Abweichungen zur Darstellung in der Planzeichnung aufweisen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch Mulden-Rigolen-Systeme oder Sickergräben bedarf auch bei der Einhaltung einer ausreichend

bemessenen Rollschicht über der belebten Bodenzone im Einzelfall der wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.10 Wiederverwertung und Entsorgung

Wertstoff- und Restmüllcontainer sind baulich zu integrieren

2.11 Stellplatzverpflichtung

Als notwendige Stellplätze bzw. Garagenplätze ist/sind

- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,0 St-/Ga-Platz,
für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 St-/Ga-Plätze,
sowie zusätzlich 7% der notwendigen Stellplätze aller Wohnungen als Stellplätze für Besucher
- für alle nicht genannten Nutzungen 100% der aus der Tabelle B im Anhang der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze zu ermittelnden Werte

nachzuweisen.

3. Hinweise

Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde zutage treten, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Ferner ist die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Zum Schutz der „Jungsteinzeitlichen Siedlung Ehrenstein“ wird in Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den vorstehenden Hinweisen zwischen der Gemeinde Blaustein, dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen. Unter dem Focus der archäologischen Denkmalpflege werden hierin die Flächennutzungen im Bereich der Ausgleichsflächen (Grünlandnutzung) und der angrenzenden Bereiche (Dauerkleingärten), die Ausbildung der technischen Infrastruktur (Kanalisation mittels Platten-Balken-Methode, Originalbodenverfüllung, Probebohrungen im Bereich der Erschließungsstraßen) und Terminabsprachen (Informationsfristen) verbindlich geregelt.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat mit Entscheidung vom 10.07.2000 den Allgemeinen Kanalisationsplan Ehrenstein-Klingenstein genehmigt. Die Genehmigung beinhaltet die Mischwasserkanalisation im Plangebiet. Da die Entwässerung im sogenannten modifizierten Mischsystem erfolgen soll, d.h. weitgehend unbelastetes Niederschlagswasser über Mulden versickert bzw. zum Absetzbecken abgeleitet und in die Blau eingeleitet werden soll, ist speziell hierfür rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wasserentnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht zulässig.

Vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten für Hochbauten sind die Erschließungsstraßen zumindest als Baustraßen auszubauen und verkehrsgerecht an die B28 anzuschließen.

Durch die Altlastenrelevanz des stillgelegten Steinbruchbetriebsgeländes (Altstandorte „Mahl- und Terrazzowerk“ Ulmer Straße 146, Objekt Nr. 01863 und „Untere Wiesen“, Objekt Nr. 01199) ist vor dessen Umnutzung sicherzustellen, dass keine die geplanten Nutzungen beeinträchtigende Bodenverunreinigungen vorliegen. Die Durchführung der hierfür erforderlichen Erkundungen und der hieraus abzuleitenden Sanierungsmaßnahmen wurde zwischen der Gemeinde Blaustein und den betroffenen Grundstückseigentümern sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich der Deutschen Telekom schriftlich angezeigt werden.

4. Inkrafttreten des Bebauungsplans

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blaustein, den

.....

Schikorr, Bürgermeister

.....

Siegel