

**Gemeinde Blaustein**  
**Bebauungsplan**  
**„Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“**  
**2. Änderung**

**Textliche Festsetzungen**

für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“ im Ortsteil Ehrenstein.

Innerhalb des Bereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Blaustein für das Gebiet „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“ gilt die von meiter.architekten, Dr. Daniel P. Meister, Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.05.2008, geändert am 07.12.2009, zusammen mit den nachfolgenden Festsetzungen.

Außerhalb des Bereichs der 2. Änderung behält der bestehende Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007;

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466);

Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895);

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

siehe Eintragungen im Lageplan

#### **Sondergebiet Handel – SO - Handel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO):**

Zulässig sind:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit den, für den Betrieb erforderlichen Verkehrs-, Lager- und Nebenflächen.

Die Verkaufsnutzfläche darf 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Sortimente dürfen den angegebenen Flächenanteil nicht überschreiten.

- Lebensmittel und Getränke 70 - 75 v. H.
- Drogerieartikel, Haushaltswaren und Randsortimente 30 - 35 v. H.

- ein Back-Shop

Die Verkaufsnutzfläche darf 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)  
siehe Eintragungen im Lageplan

Die Größe der durch Gebäude überbauten Grundstücksfläche wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

**1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB)  
siehe Eintragungen im Lageplan

Gebäudeoberkante als Höchstmaß  
OK = 8,5 m

Die Gebäudeoberkante 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 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
siehe Eintragungen im Lageplan

a = abweichende Bauweise  
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

**1.5 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufelder) zulässig.

### 1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücksbereiche sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers „Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH“ zu belasten.

### 1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das immissionswirksame flächenhafte Emissionsverhalten des Sondergebietes ist derart zu begrenzen, dass die in der Planzeichnung eingetragenen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{w''}$  nicht überschritten werden:

- Teilfläche 1  $L_{w''} = 55 \text{ dB(A)}$  (Tagwert)  $L_{w''} = 45 \text{ dB(A)}$  Nachtwert
- Teilfläche 2  $L_{w''} = 60 \text{ dB(A)}$  (Tagwert)  $L_{w''} = 50 \text{ dB(A)}$  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 Schalleistungspegeln 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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind 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 zulässig. Zudem ist mit dem Bauantrag (bzw. im Kennznisgabeverfahren) 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.

## 1.8 Grünordnung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

### **Private Grün- und Ausgleichsfläche entlang der Bahnlinie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind Pflanzungen von Großbäumen entsprechend dem Pflanzgebot **pfg 1** vorzunehmen und eine flache Rasenmulde zur Versickerung von Dachflächenwasser anzulegen. Die übrige Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und zu unterhalten.

### **Sonstige privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind Pflanzungen von Einzelbäumen entsprechend dem Pflanzgebot **pfg 2** vorzunehmen. Eine dauerhafte Bodenbedeckende Begrünung ist anzulegen und zu unterhalten.

### **Verkehrsrün entlang der Max-Hilsenbeck-Straße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen für Verkehrsrün ist das Quellwasser aus dem Hungerbrunnen südlich der B 28 und das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser unterirdisch abzuleiten. Die Oberfläche ist dauerhaft zu begrünen. Es sind Baumpflanzungen entsprechend dem Pflanzgebot **pfg 2** vorzunehmen.

### **Pflanzgebot pfg 1 – Großbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für die im Plan dargestellten Großbäume sind Hochstämme zu verwenden mit einem Mindeststammumfang von 30 – 35 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Baumarten:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

**Pflanzgebot pfg 2 – Einzelbäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die im Plan dargestellten Einzelbäume sind Hochstämme zu verwenden mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Baumarten:

Acer campestre (Feldahorn)\*, Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten), Acer pseudoplatanus (Bergahorn in Sorten), Crataegus in Sorten (Dorn)\*, Fraxinus excelsior (gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere)\*, Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)\*, Tilia cordata (Winterlinde).  
\*kleinkronige Arten

Im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse sind Anpassungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte zulässig. Dabei sind die Pflanzungen derart vorzusehen, dass eine flächenhafte Begrünung der Parkplätze sichergestellt wird.  
Die Anzahl der Bäume ist bindend.

**1.9 Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sämtliche bauliche Nutzungen und bodenverändernde Eingriffe sowie Maßnahmen, die eine Veränderung des Grundwasserspiegels hervorrufen können sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg für Grabungen, Landratsamt Alb-Donau-Kreis bzw. Regierungspräsidium Tübingen 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.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **2.1 Fassade**

Die Wandfläche der nord-westlichen Gebäudeseite ist mit einem Flächenanteil von 40% bis 60% zu begrünen.

### **2.2 Dachflächen**

siehe Eintragungen im Lageplan

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer

Dacheindeckungen aus großformatigen, grob gewellten Platten (Bitumen-, Faserzement-, Kunstharzplatten, etc. .... mit Wellenhalbmesser  $\geq 3$  cm) sind nicht zulässig.

Flachdächer dürfen eine Neigung von maximal  $3^\circ$  aufweisen, sofern sie allseitig von einer horizontal verlaufenden Attika umschlossen werden. Flachdächer sind als begrünte Dachflächen auszubilden.

Solaranlagen sind zulässig. Bei flach geneigten Dächern (Dachneigung max.  $10^\circ$ ) ist ein Mindestabstand vom Dachrand von 2 m einzuhalten.

### **2.3 Werbeanlagen**

Entlang der Bahnlinie und an der Fassadenseite, die der Bahnlinie zugewandt ist, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen darf die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Die Größe einzelner Werbeanlagen ist auf eine Fläche von max.  $7 \text{ m}^2$  zu beschränken. In der Summe darf die Fläche der Werbeanlagen eine Größe von max.  $30 \text{ m}^2$  je Gewerbe-/Handelsbetrieb nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlichtern sind nicht zulässig.

## **2.4 Einfriedungen**

Als Einfriedung sind zur Max-Hilsenbeck-Straße hin nur Pflanzen bzw. beidseitig mit Pflanzungen versehene Staketen und Metalldrahtzäune zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Einfriedungen entlang der Bahnlinie Ulm-Sigmaringen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

## **2.5 Lagerflächen**

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

## **2.6 Unbebaute Flächen**

PKW-Stellplätze sind mit Wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

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

## **2.7 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.



## **2.8 Wiederverwertung und Entsorgung**

Wertstoff und Restmüllcontainer sind baulich zu integrieren.

## **3 HINWEISE**

### **Grünordnung**

Als Nachweis für die Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen ist zeitgleich mit dem/der Bauantrag/Bauanzeige ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### **Archäologischer Denkmalschutz**

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).

### **Regenwasserbehandlung**

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplan nicht zulässig.

## **Textliche Festsetzungen**

---

### **Altlasten**

Durch die Altlastenrelevanz des stillgelegten Steinbruchbetriebsgeländes (Altstandorte „Mahl- und Terrazzowerk“ Ulmer Straße 146, Objekt Nr. 1863 und „Untere Wiesen“, Objekt Nr. 01199) ist vor dessen Umnutzung sicher zu stellen, dass keine die geplante 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.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zuwiderhandelt (§ 74 LBO)

## **4 INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Gemäß § 10 BauGB tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans treten damit außer Kraft.

Blaustein, den .....

.....  
Kayser, Bürgermeister

.....  
Siegel