

GEMEINDE BLAUSTEIN

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Grözinger Areal" im Ortsteil Ehrenstein

Alb-Donau-Kreis

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Grözinger Areal" im Ortsteil Ehrenstein.

Innerhalb des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Blaustein für das Gebiet "Grözinger Areal" gilt die von der Planungsgruppe Dr. Meister und Prof. Dr. Schaller, Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm ausgearbeitete Planzeichnung vom 11.08.97 mit Ergänzungen/ Änderungen vom 10.02.1998 und 01.03.1999.

Ergänzend zu den Eintragungen in die Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1-3 BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997, Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993).

1.1. Art der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

MI: Mischgebiet

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 - 4 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe). Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 5 - 8 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten innerhalb gewerblich geprägter Gebietsteile) sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten innerhalb nicht gewerblich geprägter Gebietsteile) sind nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind

- in dem Mischgebiet Baufeld Nr. 15 als Erdgeschoßnutzung nur Schank- und Speisewirtschaften und in dem Mischgebiet Baufeld Nr. 8 nur Parkdecks und Unterflurgaragen zulässig
- in dem Mischgebiet Baufeld Nr. 5 Wohnnutzungen untersagt (§ 9 Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 7 - 9 BauNVO).

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).

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.

Die Schallabstrahlung der Betriebe darf einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück den flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{w'} = 55 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Eintragungen im Lageplan.

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 1,0 m über der Geländeoberfläche liegen, bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

Die Zulässigkeit der Grundflächenzahl 0,8 für das Mischgebiet Baufeld Nr. 8 stellt keine Überschreitung der durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze dar, da innerhalb des Baufeldes Nr. 8 ausschließlich Garagenbauwerke zulässig sind.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Im Baufeld Nr. 5 hat bei zweigeschossiger Bauweise die Erdgeschoßfußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses zwischen den Höhenkoten 486,50 ü. NN und 487,00 ü. NN zu liegen.

In den Baufeldern Nr. 6 und 7 hat bei dreigeschossiger Bauweise das dritte Vollgeschoß im Dachbereich zu liegen.

In den Baufeldern Nr. 11-14 ist bei zweigeschossiger Bauweise das oberste Geschoß (Dachgeschoß) auch bei einer Grundfläche von mehr als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (Obergeschoß) nicht als Vollgeschoß anzurechnen, wenn die Grundfläche des Obergeschosses weniger als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (Erdgeschoß) beträgt.

1.4 Höhenlage der Gebäude und Erschließungsbereiche

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigmaß) der Gebäude des Baufeldes Nr. 4 wird zwischen den Höhenkoten

	489,00 ü.NN und	489,50 ü.NN,
die der Baufelder Nr. 9 - 14 zwischen	486,50 ü.NN und	487,00 ü.NN,
und die des Baufeldes Nr. 15 zwischen	492,00 ü.NN und	493,50 ü.NN

festgesetzt.

In den verbleibenden Baufeldern darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigmaß) der Gebäude bergseitig maximal 0,5 m über OK Gelände liegen.

Das Höhenniveau des selbständig geführten Fuß- und Radweges wird für den in der Bebauungsplanzeichnung markierten Meßpunkt zwischen den Höhenkoten 489.50 ü.NN und 489,90 ü.NN festgesetzt.

1.5 Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, die die Höhenkote von 485,50 m ü.NN unterschreiten, sind als wasserdichte Wannen auszuführen.

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.

a: abweichende Bauweise

Die Gebäude der Baufelder Nr. 9 - 14 sind in der Erdgeschoßzone ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Das Gebäude des Baufeldes Nr. 5 darf ohne nachbarschützenden Grenzabstand errichtet werden (Grenzanbau).

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) ist als Zufahrt zur Blaubrücke für Anlieger und Berechtigte zu gestalten.

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 freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.10 Garagen, Carports, Unterflursammelgaragen, Nebengebäude und Stellplätze

Oberirdische Garagen, Carports und Nebengebäude sind auf den Grundstücksflächen der Baufelder Nr. 4 und Nr. 9 - 15 nur innerhalb der überbaubaren Flächen der einzelnen Baufelder zulässig. Auf den Grundstücksflächen der Baufelder Nr. 1 - 3 und 5 - 7 sind oberirdische Garagen, Carports, und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern diese Flächen nicht als private Grünflächen festgesetzt sind. Auf der Grundstücksfläche des Baufeldes Nr. 8 sind oberirdische Garagen, Carports und Nebengebäude nicht zulässig.

Die Errichtung von Unterflursammelgaragen ist mit Ausnahme der als private bzw. öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche auf den Grundstücksflächen aller Baufelder zulässig. Gleiches gilt mit Ausnahme der Baufelder Nr. 1 - 3 und 15 für die Anlage von Stellplätzen. In letztgenannten Baufeldern sind Stellplätze nur auf den für sie gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.11 Abstandsflächen

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Bebauung des Baufeldes Nr. 5 darf ohne nachbarschützenden Grenzabstand errichtet werden. (§ 6, Abs. 4 Ziffer 2 LBO)

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die mit einem Gehrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Baufelder Nr. 3 und 15 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Baufelder Nr. 9 bzw. Nr. 9 und Nr. 11 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Bewohner und Besucher der Gebäude der Baufelder Nr. 4 und 5 bzw. mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Blaustein (Uferpflege) zu belasten.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden privaten Grundstücksbereiche der Baufelder Nr. 9, 10 und 14 sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Blaustein (Uferpflege, Wehrwartung) zu belasten.

Der mit einem Fahrrecht zu belastende Abschnitt des straßenbegleitenden Gehweges der Lindenstraße ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Bewohner und Besucher der Gebäude des Baufeldes Nr. 15 zu belasten.

Der mit einem Fahrrecht zu belastende Abschnitt des selbständig geführten Fuß- und Radweges im Osten des Geltungsbereiches ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Pächter und Eigentümer der Blauinsel bzw. mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Blaustein (Uferpflege) zu belasten.

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Bereiche der privaten Erschließungswege sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Bereiche der privaten Erschließungswege sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers „Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)“ zu belasten.

Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu den vorgenannten Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. 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.

1.13 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Integriertes Planwerk). Er erlangt zusammen mit dem Bebauungsplan Rechtsgültigkeit nach § 9 BWNatSchG.

Als Maßnahme zur Einbindung der neuen Siedlungskörper und zur Aufwertung der im Wohnumfeld und Arbeitsumfeld gelegenen Freiräume wird der Erhalt und das Anpflanzen von standortheimischen und ortstypischen Gehölzen bindend nach den in der Planzeichnung ein-

getragenen Standorten vorgeschrieben. Die zur Verwendung zulässigen Arten sind nachfolgender Liste (Abschnitt 1.18) zu entnehmen. Eine Veränderung der dargestellten Standorte für zu pflanzende Baumgehölze ist im Hinblick auf Architektur, Landschaftsgestaltung oder verkehrliche Erfordernisse möglich, die Pflanzzahl oder -fläche ist als Minimum aber bindend.

1.14 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Blauufer im Süden und dem Grözinger Brunnen im Norden ist als parkähnliche Grünfläche anzulegen.

Baumreihen mit großkronigen Bäumen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans an der Oberkante des Blauufers, abschnittsweise entlang der Lindenstraße und im Bereich der Kurvenabflachung gemäß der Liste in Abschnitt 1.18 vorzunehmen.

Zwischen dem Grözinger Brunnen (Flur-Nr. 168/2) und der öffentlichen Grünanlage ist eine Baum- und Strauchhecke (1 großkroniger Baum auf 3 kleinkronige Bäume auf 5 Sträucher) gemäß der angeführten Artenliste zu pflanzen.

Zwei kleinkronige Bäume sind als Baumtor an der Blaubrücke im westlichen Teil des Plangebietes entsprechend der Planzeichnung und gemäß der angeführten Artenliste zu pflanzen.

Im Bereich der gehölzfreien Bereiche ist eine Liegewiese anzulegen.

Die Grünlandvegetation im Bereich des Grözinger Brunnen auf der Flur-Nr.168/2 ist extensiv zu pflegen.

Die bereits auf Höhe des Grözinger Brunnens gepflanzten großkronigen Bäume sind zu erhalten.

Die im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes durch die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen zu entfernenden Bäume sind entsprechend den Pflanzstandorten der Planzeichnung an anderer Stelle wieder anzupflanzen.

1.15 Private Grünflächen

Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen:

Die im Planwerk dargestellten Einzelbäume an der Westgrenze des Planungsgebietes und auf der Flur-Nr. 169/1 und 169/3 sind zu erhalten und zu optimieren. Gegenüber baubedingten Eingriffen sind sie in geeigneter Weise zu schützen (Stammummantelung, Wurzelvorhang).

Festsetzungen für die Neuanlage von Vegetationsstrukturen:

Die Bepflanzung des Gartens vom ehemaligen Kesselhaus (Baufeld Nr. 4) ist mit wenigstens einem großkronigen und einem kleinkronigen Baum zu versehen. Geeignete Baumarten sind aus der Artenliste des Abschnitts 1.18 zu entnehmen.

Die Bepflanzung der Privaten Grünflächen am Blauufer hat mit geeigneten Baum- und Straucharten aus der angeführten Artenliste zu erfolgen.

1.16 Flächen für Natur und Landschaft

Die auf den Böschungsufern der Blau wurzelnde Gehölzvegetation ist zu erhalten und ihrer ungestörten Eigenentwicklung zu überlassen.

1.17 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem fachlich erforderlichen Umfang durchzuführen. Der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bis zur Kompensation der Eingriffsfolgen ist im östlich anschließenden, in Aufstellung befindlichen, Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Blau“ zu erbringen.

1.18 Pflanzmaßnahmen und -auswahl

Bäume und Sträucher

Einzelbäume in Solitärstellung sowie Baumreihen und Baumgruppen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen, wobei Obstbäume auch mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden können.

Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes sowie den textlich erwähnten Pflanzungen sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

- Bäume erster Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
- Bäume 2. Ordnung (kleinkronige Bäume)	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Heimische Obstgehölze	<i>Pyrus, Malus, Prunus</i> in Arten und Sorten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
- Großsträucher	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus</i> in Arten und Sorten
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus</i> in Arten und Sorten
Wildrosen	Rosen in Arten
Weiden	<i>Salix</i> in Arten

An Gebäuden sind zusätzlich zu den Baum- und Strauchpflanzungen Staudenpflanzungen zulässig. Zugelassen sind alle Stauden, Gräser, Farn- und Zwiebelpflanzen.

Ergänzungen der vorstehenden Artenlisten sind zulässig, wenn dadurch das Orts- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nicht zugelassene Pflanzen:

Auf sämtlichen Grünflächen ist die Anpflanzung folgender Arten oder Formen nicht erlaubt:

- Hänge- und Trauerformen von Laub- und Nadelgehölzen
- Bunt und weißlaubige Formen von Laub- und Nadelgehölzen
- Niederstämmige Obstgehölze
- Alle Nadelholzarten

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung 08.08.1995)

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Fassade

Bei der Gestaltung der Wandflächen der Gebäude sind keramische Fliesen sowie Verkleidungen aus Kunststoff- oder Faserzementplatten nicht zulässig.

Geschlossene Wandflächen mit einer Länge von mehr als 8,0 Metern sind mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % zu begrünen oder rhythmisch vertikal zu untergliedern.

Wintergärten und Glasanbauten dürfen maximal 3,0 Meter aus der Gebäudeflucht hervortreten und müssen an der Traufseite eine Mindesthöhe von 2,1 m über OK Gelände aufweisen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Fassadenflächen angebracht werden und sind der Erdschoßzone zuzuordnen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,7 m zu begrenzen. Die Summe aller Werbeflächen darf pro Betrieb 2,0 m² nicht überschreiten. Werbetürme, bewegliche Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlichtern sind nicht gestattet. Für rückwärtig zur öffentlichen Verkehrsfläche situierte Betriebe sind der Erschließungsstraße zugeordnete Hinweistafeln bis zu einer Fläche von 0,3 m² pro Betrieb 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 $A \geq 0,3 \text{ m}^2$ und Wellenhalbmesser $\geq 3 \text{ cm}$) sind nicht zulässig. Flachdächer dürfen eine Neigung von maximal 3° aufweisen, sofern sie allseitig von einer horizontal verlaufenden Attika umschlossen werden. Flachdächer und flach geneigte Pultdächer ($DN \leq 10^\circ$) sind ausschließlich als extensiv begrünte Dachflächen auszubilden (Ausnahme Dachterrassen bis 50 m^2 pro Gebäude bzw. Hauptbaukörper).

Solaranlagen sind zulässig. Bei flach geneigten Dächern ($DN \leq 10^\circ$) ist zwischen den Kollektorflächen und dem Dachrand ein Mindestabstand von 1,5 m vorzusehen.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 35° zulässig. Ihre Ausführung hat gemäß den Vorgaben 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“ von 05.07.94 zu erfolgen. Diese liegt den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Grözinger Areal“ bei.

2.2 Antennenanlagen

Pro Gebäude bzw. Hauptbaukörper der Baufelder Nr. 9 - 14 ist maximal eine gestalterisch in die Dachfläche bzw. Fassade integrierte Außenantenne zulässig.

2.3 Traufhöhen

Folgende Traufhöhen dürfen auf der der jeweils höchst gelegenen Erschließungsebene zugeordneten Gebäudeseite nicht überschritten werden:

Für Gebäude mit Flachdach:

- bei zulässiger eingeschossiger Bebauung
 - in den Baufeldern Nr. 9 und 10 : 3,5 m
- bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung
 - in den Baufeldern Nr. 1 bis 3 : 9,3 m
 - in den Baufeldern Nr. 11 bis 14 : 9,0 m

Für Gebäude mit Pultdach:

- bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung

- in den Baufeldern Nr. 4 und 15 : $TH_1 = 8,2 \text{ m} / TH_2 = 9,6 \text{ m}$
- im Baufeld Nr. 5 : 3,5 m
- in den Baufeldern Nr. 11 bis 14 : 9,0 m

Für Gebäude mit Tonnendach:

- bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung

- in den Baufeldern Nr. 11 bis 14 : 9,0 m

Für Gebäude mit Zeltdach:

- bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung

- in den Baufeldern Nr. 1 bis 3 : 9,3 m

Für Gebäude mit Walmdach:

- bei zulässiger dreigeschossiger Bebauung

- in den Baufeldern Nr. 6 und 7 : 7,0 m

2.4 Einfriedungen und Umwehungen

In den Baufeldern Nr. 1 - 3 und 6 - 7 sind als Einfriedungen zur Lindenstraße hin nur Wände und Mauern aus oberflächenbehandeltem Beton (gestockt, sand- oder kugelgestrahlt) bzw. aus Betonwerk- oder Natursteinen zulässig. Entlang der verbleibenden Grundstücksgrenzen der Baufelder Nr. 6 und 7 dürfen Einfriedungen ebenfalls nur als Wände und Mauern aus den vorgenannten Materialien errichtet werden. Als rückwärtige zur Lindenstraße angeordnete Einfriedungen der Baufelder Nr. 1 - 3 sind hingegen nur Staketenzäune oder beidseitig mit Bepflanzung gemäß der Artenliste unter 1.18 versehene Metalldrahtzäune zulässig.

In dem Baufeld Nr. 4 und in dem Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser sind nur Einfriedungen in Form von Staketenzäunen, beidseitig mit Bepflanzung gemäß der Artenliste unter 1.18 versehenen Metalldrahtzäunen oder Pflanzungen zulässig.

In den Baufeldern Nr. 8 - 15 sind als Einfriedungen nur Pflanzungen gemäß der Artenliste unter 1.18 zulässig. Entlang des Flußlaufs der Blau ist auf Einfriedungen zu verzichten.

Sockelmauern von Zunanlagen dürfen eine mittlere Höhe von 0,2 m nicht überschreiten.

Baurechtlich notwendige Umwehrungen an Geländesprüngen sind als Stützmauern mit aufgesetzten Metallgeländern oder Wände bzw. Mauern aus den in Absatz 1 aufgeführten Materialien zu erstellen. Als Begrenzung zur Blauniederung hat die Lage der Stützmauern / Umwehrungen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zu erfolgen.

Benachbarte Einfriedungen sind in Höhe und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Staketen- und Metalldrahtzäune dürfen, mit Ausnahme der Einfriedung des Schutzgebietes für Grund- und Quellwasser eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2.5 Lagerflächen

Betriebliche Lagerflächen sind auf den von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. selbständig geführten Fuß- und Radwegen aus frei einsehbaren Grundstücksbereichen nicht zulässig.

2.6 Unbebaute Flächen privater Grundstücke

Nicht unterbaute Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteinen, oberbodenverfugte Pflaster, etc.) zu befestigen. Für private Erschließungswege und Grundstückszufahrten sind ergänzend hierzu auch wassergebundene Decken, bituminöse Einstreudecken und Pflasterungen mit geringer Fugenbreite (jedoch keine Verbundsteine) zulässig.

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 den als Gewerbegebiete festgesetzten Teilen des Bebauungsplans eine Breite von maximal 5,00 m an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Die Anzahl der Gehwegüberfahrten wird auf eine Überfahrt pro Grundstück begrenzt. Die selbständig geführten Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.8 Bodenverbringung und Oberbodenlagerung

Der Schutz des belebten Oberbodens ist durch folgende Maßnahme zu erreichen:
Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner ganzen Mächtigkeit abzuschleppen; die Oberbodenmieten sind in einer maximalen Basisbreite von 3 m und einer maximalen Höhe von 1,5 m anzulegen. Bis zur Wiederverwendung soll eine Zwischenansaat erfolgen.

Der von seiner historischen Nutzung belastete Boden des Altstandorts Papier- und Pappenfabrik Lindenstraße 28 (Teilfläche I und II, Objekt Nr. 01162) ist nach Maßgabe des Landratsamts Alb-Donau-Kreis aufzubereiten bzw. zu deponieren.

Nicht belasteter Erdaushub hat, nach Ober- und Unterboden getrennt, im Baugebiet zu verbleiben und ist für Böschungen, landschaftsgärtnerische Maßnahmen etc. wiederzuverwenden bzw. einzubauen. Für den im Plangebiet nicht verwendbaren Bodenaushub ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen (Verwertungskonzept).

2.9 Niederschlagswasser

Das anfallende und stofflich nicht belastete Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Erschließungswegen und Stellplätzen ist soweit als möglich randlich zu versickern.

2.10 Wiederverwertung und Entsorgung

Wertstoff- und Restmüllcontainer sind auf den von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. selbstständig geführten Fuß- und Radwegen aus frei einsehbaren Grundstücksbereichen nicht zulässig.

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 (VwV Stellplätze vom 16.04.1996) zu ermittelnden Werte

nachzuweisen.

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze für die Nutzungen der Baufelder Nr. 9 - 15 ist auf den ihnen zugeordneten Grundstücksflächen, innerhalb der Baufelder Nr. 5, 7 und 8 oder innerhalb der gesondert für Stellplätze ausgewiesenen Fläche zwischen der Lindenstraße und dem Baufeld Nr. 4 vorzusehen.

3. Hinweise

3.1 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 DSchG).

3.2 Altlasten

Im Rahmen der seit Mitte der 90er Jahre durchgeführten Erkundungen des Altstandortes Papier- und Pappenfabrik Lindenstraße 28 wurden mit den geplanten Gebietsnutzungen nicht verträgliche Schadstoffbelastungen des Bodens nachgewiesen. Die im Auftrag der Gemeinde Blaustein unter Einbeziehung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis eingeleitete Sanierung des ehemaligen Firmenareals war zum Jahreswechsel 1998/1999 mit Ausnahme geringfügiger Restarbeiten bereits abgeschlossen.

3.3 Gewässerpflege

Der Gewässerrand der Blau ist für Unterhaltungsmaßnahmen ausreichend zugänglich zu gestalten. Durch bauliche Anlagen verursachte Mehraufwendungen haben deren Eigentümer/ Besitzer dem Unterhaltspflichtigen (Bundesland Baden-Württemberg) zu erstatten.

Die Gewässerdirektion Donau-Bodensee beabsichtigt zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Blau für die Gewässerfauna im Bereich der bestehenden Wehranlage eine „Rauhe Rampe zu errichten.

3.4 Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination 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 AG schriftlich angezeigt werden.

4. Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

Blaustein, den

.....

Häberle, Bürgermeister

.....

Siegel