

Gemeinde Blaustein

# Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“

## 1. Änderung

### Textliche Festsetzungen

für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“ im Ortsteil Ehrenstein.

Innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Blaustein für das Gebiet „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“ gilt die von meister.architekten, Dr. Daniel P. Meister, Herdbruckerstraße 20, 89073 Ulm, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24.09.1997, zuletzt geändert am 21.11.2003 gemäß Beschluss des Gemeinderats Blaustein vom 18.11.2003, zusammen mit den Paragraphen 1.2 – 1.10; 1.13; 2.3 – 2.5; 2.8 – 2.10 und 3 der bestehenden Satzung sowie nachfolgenden Festsetzungen.

Außerhalb des Bereichs der 1. Änderung behält der bestehende Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1-3 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Oktober 2001; 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

#### GE b: Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung

Zulässig sind nur Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffern 1 bis 3 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen) sowie Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter/-inhaber). Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) und Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen und mittleren Bedarfs nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Tankstellenshops.

Das immissionswirksame flächenhafte Emissionsverhalten des Gewerbegebiets ist derart zu begrenzen, dass folgender flächenbezogener Schallleistungspegel  $Lw''$  in Baufeld Nr. 15 nicht überschritten wird:

$Lw'' = 60 \text{ dB(A)}$  (Tagwert)

$Lw'' = 50 \text{ dB(A)}$  (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 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 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 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.

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.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Oktober 2001, in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung vom 08. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000)

### 2.1 Gestaltung der Gebäude

Bei der Gestaltung der Fassade sind geschlossene Wandflächen mit einem Flächenanteil von 40% bis 60% zu begrünen. 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. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlichtern sind nicht zulässig.

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  $\geq 3$  cm) sind nicht zulässig.

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

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

### 3. INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Gemäß § 10 BauGB tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blaustein, den 11.2.04

.....  
Schikorr, Bürgermeister

.....  
Siegel