



TEXTTEIL / ZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung zum Bebauungsplan:
"Gewerbegebiet Lindenäcker"

Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 28.11.1993
- zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990
- i.d.F. vom 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1.1 MI MISCHEGEBIET (§ 6 BauNVO)
 - 1.1.2 Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 genannten Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.1.3 Die unter § 6 Abs. 3 aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - 1.1.4 GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
 - 1.1.5 Im Gewerbegebiet mit Beschränkung sind zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.1.6 Im Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet mit Beschränkung sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
 - 1.1.7 Im Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet mit Beschränkung ist die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 1.2.1 z.B. 0,6 Grundflächenzahl
 - 1.2.2 TH Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut), sie darf max. 6,5 m betragen.
 - FH Firsthöhe, sie darf max. 9,0 m betragen.

Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschosfußbodenhöhe.

- 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - o offene Bauweise gem. § 22 Nr. 2 BauNVO

- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Baugrenze

- 1.5 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf dem 20-m-Streifen entlang der Ascher Straße sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- 1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschosfußbodenhöhe der Gebäude wird im Baugenehmigungsverfahren gem. § 11 LBO festgesetzt.

- 1.7 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf denen Umlade- oder Wartungsarbeiten stattfinden sind zu befestigen, das anfallende Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Ansonsten sind Stellplätze versickerungsfähig mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen. Pro 5 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- 1.8 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfläche an der Straßeneinmündung ist von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung etc.), die eine max. Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante überschreitet, freizuhalten.

- 1.9 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.9.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.9.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 1.9.3 öffentlicher Gehweg
 - 1.9.4 Verkehrsgrün

- 1.10 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität
- 1.11 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche

- 1.12 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Geplante Wasserschutzzone III des vorgesehenen Wasserschutzgebietes mit der LFU-Nr. 202 der Grundwasserfassung Armegg und Altental.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Streubstwiese
- 1.14 LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrecht zugunsten der EVS. Auf der mit Leitungsrecht belasteten Fläche sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nicht zulässig.
- 1.15 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 - 1.15.1 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Grundstückszufahrten, Leitungen) können die festgesetzten Bäume um max. 3,0 m verschoben werden.
 - 1.15.2 Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstammige, heimische Laubbäume nachzupflanzen.
 - 1.15.3 Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind heimische Laubgehölze anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - 1.15.4 Innerhalb der mit Planzeichen umgrenzten Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.
- 1.16 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
 - 1.16.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - 1.16.3 vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1.17 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Baulichen Nutzung	Höhe der Baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
	Bauweise

Art der Baulichen Nutzung	Höhe der Baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
	Bauweise

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)
 - 2.1 AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.2.1 Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit mindestens 15° Neigung zugelassen.
 - 2.2 SONSTIGE GESTALTUNGSANFORDERUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - 2.2.1 Die un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mit Vegetation zu besetzen.

3. HINWEISE
 - 3.1 Aus Gründen des Bodenschutzes sind folgende Hinweise zu beachten:
 - 3.1.1 Um einen umfangreichen Erdmassenausgleich zu gewährleisten, soll die Höhenlage von Gebäuden (EFH) und Verkehrswegen entsprechend gewählt werden.
 - 3.1.2 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist wiederzuerwerben bzw. einzubauen.
 - 3.1.3 Überschüssiger, nicht kontaminierter, kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Rekultivierungsarbeiten im Landschaftsbau und eventuell auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungszweck allerdings nicht erheblich beeinträchtigen. Das zuständige Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bzw. die Bodenschutzbehörde sind frühzeitig zu beteiligen.
 - 3.1.4 Bei der Gründung der Bauwerke ist darauf zu achten, daß schützende bindige Bodenschichten über dem Karstgestein nach Möglichkeit nicht durchstoßen oder vollständig beseitigt werden und somit der natürliche Schutz für das Grundwasser weitgehend erhalten bleibt. Sofern Dolinen oder Felsspalten beim Erdaushub freigelegt werden, müssen diese mit bindigem Bodenmaterial verfüllt werden.
 - 3.1.5 Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerke, Brandschichten) zeigen, ist die Archaische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
 - 3.1.6 Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Ulm, zur Erweiterungsmöglichkeit der Betriebe im Sondernutzungsgebiet Landwirtschaft unter der derzeit geltenden VDI-Richtlinie 3471 ist zu beachten.

- 3.2 Grundwasserneubildung
 - 3.2.1 Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude, soweit es die topographischen Verhältnisse und die anstehenden geologischen Formationen zulassen, breitflächig über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Es muß jedoch sichergestellt werden, daß keine punktförmigen oder linienförmigen Versickerungen z.B. durch Herstellen von Sickergräben, Sickerschächten usw. stattfinden können. Die Zulässigkeit der Versickerung ist für jeden Einzelfall zu prüfen.

ALB-DONAU-KREIS
 GEMEINDE : **BLAUSTEIN**
 GEMARKUNG : WIPPINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
 „GEWERBEGEBIET
 LINDENÄCKER“**

Gehshmidt
 Ulm, den 24.7.1995
 Lang, Ulm
 Alagon

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTS-KATASTER GEFERTIGT UND ZUM BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET.
 Ulm, den 6. Dez. 1994

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure im BDVI Landesgruppe Baden-Württemberg

Jochen Rebien
 Hans-Peter Schneider
 Frauengraben 28
 89073 Ulm
 Telefon 0731/64864
 Telefax 0731/6022384

AUFGESTELLT:
 Gemeinde Blaustein
 Blaustein, den 28. März 1995
 G. Kötter
 Höberle, Bürgermeister

geändert: 21. März 1995

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 5.7.94 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist gemäß § 3 BauGB am 16.8.94 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde Blaustein hat die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 16.8.94 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht.

Die Auslegung ist am 23.09.94 ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.95 bis 02.09.95 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Blaustein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.03.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 28.3.95 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Die Gemeinde Blaustein hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 11.8.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich durch Mitteilungsblatt bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Blaustein, den 28.3.95

Satzung ausgefertigt: 29. März 1995
 G. Kötter
 Höberle
 Bürgermeister