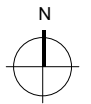


Stadt Blaustein
vb. B-Plan "Steinbruchsbetriebsgelände
an der B28, 3. Änderung
- Kurt-Mühlen Straße 6"

ENTWURF

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm

Stand: 27.07.2021
 Maßstab: 1:500



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.

MU

 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohnungen ab dem 1. OG,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl kann die gesamte Fläche des urbanen Gebiets herangezogen werden.

1.2.1.2. Für die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen, Nebenanlagen, Zugängen, Rampen und Plätzen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

1.2.2. **4,5** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.3. **VI+S** Zahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss als Höchstmaß

1.2.3.1. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss (S) auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2.4. **z.B. OK max.
= 517,90 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) Oberkante der Dachhaut (Attika) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne (Aufzug, Aufgang) auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die absolute Höhe von 520,0 m ü. NN nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

1.2.5. **OK TG max =
494,80 m** absolute Höhe der Tiefgarage über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5.1. Die absolute Höhe der Tiefgarage darf für Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,30m überschritten werden.

1.3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)


1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude als Grenzbebauung nach Nordosten zur öffentlichen Grünfläche zulässig.

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

1.4.1.  Baugrenze Erdgeschoss


1.4.1.1. Bautechnisch notwendige Einfassungen sowie Stützen und Träger der Obergeschoße sind außerhalb der Baugrenze Erdgeschoß entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.


1.4.2.  Baugrenze Obergeschosse

1.4.2.1. Zur Errichtung von Balkonen ist eine Überschreitung der Baugrenze für die Obergeschosse entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.


1.4.3. Die für das Bauvorhaben erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgung, Be- und Entlüftung der Tiefgarage) sowie Überdachungen zum Abstellen von Fahrrädern und Außenbereichen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Parkplätze


1.5.3. Innerhalb der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Parkplätze) ist eine Trafostation in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

1.5.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.5.4.1. Zur Anpassung an die örtliche Situation ist eine Verschiebung des Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage zulässig. Die Breite des Ein- und Ausfahrtsbereichs von max. 6,0 m ist einzuhalten.

1.5.5.  Verkehrsgrün

1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.6.1.  TG/ St Umgrenzung für Flächen der Tiefgarage/Kellerräume und Stellplätze

1.6.2. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur OK TG max. auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.



Anpflanzen von Bäumen

- 1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
- 1.8.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Bäume Straßenraum
Mindestpflanzgröße: Hochstamm,
StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', - Spitzahorn in Sorten
'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
Alnus x spaethii - Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Kleinbäume 7 - 12/15m

Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Fraxinus ornus, 'Rotterdam' - Blumenesche
Malus 'tschonoskii' - Wollapfel, Scharlach-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Roelvo' - Winterlinde, Stadtlinde

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Rückschnitt Gehölze am Wasser

Regelmäßiger Rückschnitt (alle 3-5 Jahre) der Weiden am Südufer der Gewässer um die Beschattung dauerhaft zu reduzieren.

V2: Verbesserung Lebensraum Kammolch

Kontrollierte Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer. Die Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer muss so konstruiert sein, dass keine Trübungen, Erosionen und Auswaschungen stattfinden.


1.11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.11.1. Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind passive bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Fassaden sind nach den eingetragenen Lärmpegelbereichen IV bzw. V und nach Nutzung (z.B. Wohnen) mit dem nach DIN 4109-02-2018-01 erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zu dimensionieren. Für Schlaf- und Wohnräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen abzuwägen.

Kennzeichnung der Fassaden mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-02 2018-01



1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.12.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.13. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1.13.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

MU	a
0,8	4,5
-	FD

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. **FD** Flachdach

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Attikaaußenseite einhalten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

2.2. PKW STELLPLÄTZE

2.2.1. Der Stellplatzschlüssel ist entsprechend der LBO nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.3.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind, sofern betriebsorganisatorisch notwendig kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2.5. WERBEANLAGEN

2.5.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

2.5.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Kurt-Mühlen-Straße sowie der Stichstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

2.5.3. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf max. 15 m² betragen und ist nur innerhalb der Erdgeschoßzone sowie der Brüstung des 1. Obergeschoßes zulässig.

2.5.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

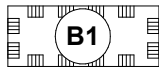
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. UNESCO WELTERBE PRÄHISTORISCHE PFAHLBAUTEN UM DIE ALPEN

Das Vorhabengebiet (Flurstück 965) schließt direkt an die Pufferzone der Fundstätte Ehrenstein an, die Teil des Welterbes „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ ist. Die Pufferzone des Welterbes ist nach § 2 DSchG geschützt. In diesem Bereich sind zum jetzigen Zeitpunkt zwar weder Funde noch Befunde bekannt, es ist jedoch aufgrund der Nähe zur Fundstelle Ehrenstein dringlich mit bislang noch nicht entdeckten archäologischen Fundstätten zu rechnen, bei denen es sich ebenfalls um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG oder um weitere bislang unbekannte Teile der zum Welterbe gehörenden Fundstätte Ehrenstein handeln könnte.

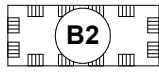
An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse; eine undokumentierte Zerstörung ist gem. § 8 DSchG unzulässig.

3.2. OFFENLANDBIOTOPE



Biotop 1 (B1), Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein
Biotopnummer 175254259073

Auf einer ca. 0,6 ha großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 485 Gemarkung Klingenstein erstreckt sich im westlichen Uferbereich der Blau, auf einer Länge von ca. 300 m das kartierte Biotop Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein.



Biotop 2 (B2), Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm SO Klingenstein
Biotopnummer 17525425074

3.3. FLORA-FAUNA-HABITAT (FFH-GEBIET)

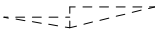
Östlich im Bereich des Blaukanals auf der Flurstück Nr. 484 der Gemarkung Klingenstein grenzt das FFH-Gebiet Blau und kleine Lauter mit der Schutzgebiets-Nr. 7524341 an das Plangebiet. Die Schutzgebiets Verordnung vom 05.11.2018 ist zu beachten.

4. HINWEISE

4.1.  bestehende Bebauung

4.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3.  Maßangaben in Metern

4.4.  Sichtfelder (5/70m) gemäß RAS 06

4.4.1. Die Sichtfelder sind von Sichtfeld- und Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 Metern dauerhaft freizuhalten.

4.5.  Bestandshöhen in Meter über NN

4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und kontrolliert in den nächstgelegenen Vorfluter, das nördlich angrenzende Gewässer (Tümpel) einzuleiten. Die Einleitung muss so konstruiert sein, dass eine Trübung, Erosion oder Auswaschung ausgeschlossen ist.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.7 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.8. ATLASTEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.