



Die Gemeinde Blaustein erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal", 2. Änderung**

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. I S. 1509)

### **A. Textliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lischma-Areal Lindenstraße" gilt die vom Büro für Stadtplanung, BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 12.05.2016, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal", 2. Änderung hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lischma Areal", auf.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 aufgeführten Betriebe und Anlagen

##### **Als Ausnahmen sind zulässig:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

##### **Nicht zulässig sind:**

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

#### **2. Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.

##### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 kann entsprechend der Vorgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie durch sonstige, versiegelungspflichtige Lager- und Rangierflächen überschritten werden.

##### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (OK) werden als absolute Höhen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze definiert. Die festgesetzten Höhen dürfen als Ausnahme durch betrieblich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Aufzüge, Lüftungskamine) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### 3. Bauweise

Mit der Festsetzung abweichende Bauweise ist zulässig:

Erstellung von Gebäuden mit einer einseitigen Grenzbebauung anschließend an die bestehende Logistikhalle zur östlichen Grundstücksgrenze (Fl.st. Nr. 452/3) ohne Längenbegrenzung

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten können bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie max. 1/10 der Außenwandlänge des jeweiligen Bauteils nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur Böschungskante des Blauufers von 5,0 m und von 3,0 m zur Grundstücksgrenze entlang der Lindenstraße ist dabei einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lindenstraße sind mit Ausnahme der notwendigen Umfahrten als Vorgärten anzulegen und von betrieblichen Nutzungen freizuhalten. Stellplätze dürfen hier nicht eingerichtet werden.

### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt B. 2.2 geregelt.

### 6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit Ausnahme der Flächen für Pflanzgebote, des Gewässerrandstreifens zur Blau und der Vorgärten entlang der Lindenstraße innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen zulässig.

### 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1. Nr. 11 BauGB)

#### 7.1 Grundstückszufahrten

Zur Erschließung des Baugrundstücks ist der in der Planzeichnung festgesetzte Zu- und Ausfahrtsbereich zulässig und kann nach Bedarf verschoben werden. Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck muss auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden.

Die Zufahrt muss eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen.

#### 7.2 Flächen für Verkehrsgrün

Die Flächen sind als Vegetationsflächen mit Magerrasen einzusäen. Sie können als Entwässerungsmulden für die Kreisstraße ausgebildet werden. Im Bereich der Grundstückszufahrten dürfen die Verkehrsgrünflächen unterbrochen werden.

### 8. Grünordnerische Festsetzungen

#### 8.1 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am Blauufer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Uferbereiche der Blau ist der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Pflegeeingriffe zur Beseitigung von Bäumen, die ein begründetes Sicherheitsrisiko darstellen, sind im Einzelfall zulässig. Eingriffe in den Bestand dürfen nur abschnittsweise und nach zeitlicher

und qualitativer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis und dem Regierungspräsidium Tübingen, Flussmeisterstelle Ulm, erfolgen. Die Flächen zwischen der Pflanzbindung und dem Baufenster sind auf Dauer als Unterhaltungsweg entlang des Uferbereiches freizuhalten.

### 8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Pflanzgebot (Pgf 1) sind Strauchhecken entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken sind zweireihig anzulegen, wobei 2x verschulte Sträucher zu verwenden sind, mit einem Pflanzabstand von 1 m in und zwischen den Reihen. Zusätzlich ist je 10,0 m Länge der Pflanzgebotsfläche ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

### 8.3 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8,0 cm.

Ein Verzicht auf eine Dachbegrünung ist dann zulässig, wenn mehr als 50 % der Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt werden.

### 8.4 Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lindenstraße zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrts- und Umfahrbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden. Koniferenhecken sind hier nicht zulässig. Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier nicht zulässig.

### 8.5 Freiflächengestaltungsplan

Zum Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem dargestellt sein muss:

- Höhenverlauf des Geländes mit Einbezug der Nachbargrundstücke auf NN bezogen.
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr
- Grünflächen mit Angaben der Bepflanzung

### 8.6 Artenliste für Bäume und Sträucher

#### Bäume I. Ordnung (Qualität 3xy, Hochstamm 16/18)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Ulmus laevis	- Flatterulme

#### Sträucher (Qualität 2xy)

Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

## **9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **9.1 Ausgleichsmaßnahmen Oberflächenwasser**

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist generell auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf der Grundlage der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr oberflächlich über eine belebte Bodenschicht zu versickern bzw. der Blau zuzuführen.

Hinweis:

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

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete befestigte Flächen der Baugrundstücke nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auf den Freiflächen versickert werden.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von max. 25° zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Bei der Errichtung von geneigten Dächern sind sie in der gleichen Neigung wie die Dächer auszubilden. Bei der Errichtung auf Flachdächern dürfen sie die max. zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Grünordnung störende Farbgebung ist zu vermeiden.

### **2. Gestaltung der Außenanlagen**

#### **2.1 Pkw Stellplätze und deren Zufahrten**

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen nicht überdachte Pkw Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden.

#### **2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen aus Maschendraht mit Stahlprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Reine Mauereinfriedungen sind nicht zulässig. Eine Sanierung der bestehenden Mauereinfriedung ist zulässig.

### 3. Sonstige Gestaltungsvorschriften

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die der Lindenstraße zugewandt sind.

Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude und eine Höhe von max. 200 cm sowie eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 10 % betragen.

Selbstständige Werbetürme können auf den Gewerbegrundstücken ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

### 4. Ordnungswidrigkeiten

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

## C. HINWEISE

### 1. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen. Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (Scherben, Knochen, Holz, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) angeschnitten oder Funde gemacht werden ist dies dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz in 78343 Gaienhofen - Hemmenhofen, Fischersteig 9, Dr. Bodo Dieckmann, Tel. 07735 93 777 123 oder 07735 93 777 114, e-mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de, umgehend mitzuteilen.

Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

### 2. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

### 3. Aushubarbeiten

Auf dem Gelände befindet sich eine Auffüllung. Daher ist damit zu rechnen, dass bei Aushubarbeiten auf dem Gelände Boden anfällt, der nicht frei wieder verwertet werden kann. 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.

#### **4. Altlasten**

Im Plangebiet liegt der Altstandort AS Lindenstraße 90, Betonwerk, Blaustein-Ehrenstein (Objekt-Nr. 01193-000). Der Altstandort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B – Entsorgungsrelevanz bewertet, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Arbeiten im Untergrund entsorgungsrelevantes Material auftritt.

#### **5. Hinweis der Deutschen Bahn AG**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der südlich des Plangebietes liegenden Bahnflächen sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben ggf. auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen sind durch die Bauherrn vorzunehmen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Diese sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

## D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### D 1 Städtebaulicher Teil

#### 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

#### 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lischma Areal". Die Fa. Griffwerk GmbH hat das Grundstück des Plangebietes nachträglich erworben. Durch die bestehenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine unmittelbare Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle nicht zulässig. Für die geplante Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle liegt ein Bauantrag des Architekturbüros Lettenmeyer vor, der aufgrund der angeführten Festsetzungen nicht genehmigungsfähig ist.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis ist zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend übernommen.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. BauGB hergestellt. Kernziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens.

#### 3. Angaben zum Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ehrenstein und wird begrenzt durch die Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) im Norden und der Blau im Süden. Im Westen liegt ein Regenrückhaltebecken der Gemeinde und im Osten die bestehende Logistikhalle der Fa. Griffwerk GmbH.

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt zwischen ca. 487,0 u. 488,0 m ü. NN. Es liegt im Mittel 5,0 m über der unteren Böschungskante zur Blau und steigt von Süden nach Norden leicht an. Die Lindenstraße liegt im Mittel ca. 2,0 m über dem Grundstücksniveau.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) mit einer eigenständigen Zu- und Ausfahrt am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Entlang der Lindenstraße besteht zur nördlichen Grundstücksgrenze eine Mauer mit unterschiedlichen Höhen. Auf einem ca. 2 m breiten Grünstreifen, der Bestandteil des Geltungsbereiches ist, besteht ein grüner Randstreifen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.st. Nr. 452/3 der Gemarkung Ehrenstein und weist eine Größe von ca. 3.957 m<sup>2</sup> auf.

#### 4. Grundzüge der Planung, geplante Bebauung

Das Plangebiet wird für eine Erweiterung der bestehenden Logistikhalle der Fa. Griffwerk GmbH benötigt. Durch geeignete bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen wird eine Anbindung des Standortes an die bestehende Ortslage sichergestellt.



Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden durch die Lage und Zuordnung des Baufensters zum Uferbewuchs der Blau und der Lindenstraße, der zulässigen Gebäudehöhe und den Vorgaben zur Grünordnung bestimmt. Das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Trenngrün zwischen den Gebieten GE 1 und GE 2 wird aufgelöst. Der entsprechende Ausgleich wird durch eine Verbreiterung der Randbegrünung entlang dem Blauufer hergestellt.

Die vorgesehene Erweiterung der Logistikhalle ist aufgrund des starken Wachstums und positiver Entwicklung des Betriebes dringend erforderlich. In dem Gebäude werden Lagerungs-, Kommissionierungs- und Verwaltungsnutzungen durchgeführt. Eine Produktion findet nicht statt. Zusätzlich sind in dem Gebäude Büroräume zur Überwachung und Kontrolle der ankommenden und auszuliefernden Waren vorgesehen.

Die Dimension der Logistikhalle orientiert sich an der bestehenden Halle und muss eine Breite (Außenmaß) von 35 m aufweisen. Die Gesamtbreite ergibt sich aus dem Maß der Regalreihen einschließlich des Ganges sowie der erforderlichen Außenmauern. Die Höhe des Gebäudes ist mit ca. 12,5 m vorgesehen.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grund der Nutzungen und des Störgrades des Betriebes sowie deren langfristigen Standortsicherung und Sicherung der betrieblichen Weiterentwicklung.

Das Plangebiet eignet sich durch seine Lage am Rand und doch geringfügig abgesetzt von der bebauten Ortssituation zur Erweiterung des nicht erheblich störenden Gewerbebetriebes im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird die Voraussetzung für die erforderliche Erweiterung der Logistikhalle geschaffen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird eine Voraussetzung zur Sicherung und Weiterentwicklung der handwerklichen und gewerblichen Struktur der Stadt Blaustein geschaffen. Damit kann der expandierende Gewerbebetrieb baulich erweitert werden und damit kann eine langfristige Sicherung des Standortes ermöglicht werden. Damit ist auch eine Sicherung der örtlichen Arbeitsplätze in Wohnortnähe verbunden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsangehörige und Bereitschaftspersonen zulässig, die den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die vorgesehenen Anlagen und Betriebe sowie zu einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters führen können. Für diese Nutzungen bestehen im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte.

Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die nächstliegende schützenswerte Nutzung mit der Wohnbebauung an der Hölderlinstraße weist einen Abstand von ca. 80 m zu der vorgesehenen gewerblichen Bebauung auf. Zwischen dem Wohn- und dem Gewerbegebiet besteht eine gestaltete Grün- und Freifläche.

Die Fa. Griffwerk GmbH wird täglich von bis zu fünf 5 Lkw angefahren und wird pro Woche von drei Warencontainern mit Sattelschleppern beliefert. Die Betriebszeiten erstrecken sich von 7.30 bis 17.00 Uhr. Ein Betrieb zu den nächtlichen Ruhezeiten zwischen 20.00 Uhr abends und 6.00 Uhr morgens findet nicht statt. Mit der Art der betrieblichen Abläufe und der Liefer- und Fahrbewegungen in dem Gewerbegebiet können die vorgegebenen Orientierungswerte der TA-Lärm an der nächstliegenden Wohnbebauung eingehalten werden. Von dem Gewerbegebiet sind somit keine störenden Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen zu erwarten.

Die Gemeinde Blaustein sichert mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans den Standort des zukunftsträchtigen Betriebes.

## 6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,8 festgelegt. Diese GRZ wird entsprechend dem oberen Wert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die max. zulässigen Grundflächenzahl kann durch die Anlage von Stellplätzen, Garagen, sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie durch sonstige, versiegelungspflichtige Lager- und Rangierflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Dadurch wird die notwendige Rangierfläche für Lieferfahrzeuge und Pkw's Stellplätze mit der Zufahrt zum Plangebiet gesichert.

Diese Erhöhung der GRZ über die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf Grund des schmalen Grundstückszuschnittes und der konkreten Anforderungen der Fa Griffwerk GmbH ermöglicht. Durch die geringe Grundstückstiefe würde sich bei Einhaltung des vorgegebenen Wertes von 0,8 eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden, gewerblichen Grundstücksnutzung ergeben.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN. im neuen System festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 502,0 m festgesetzt. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergibt sich aus der erforderlichen Innenhöhe der Logistikhalle u. den entsprechenden Möglichkeiten zur Dachausbildung.

Die max. zulässige Gebäudehöhe darf als Ausnahme für betrieblich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Aufzüge, Lüftungskamine) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Zusätzlich darf die zulässige Gebäudehöhe durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen Spielraum von ca. 1,0 m gegenüber der Projektplanung im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung.

Die höchstzulässige relative Gebäudehöhe beträgt dabei gegenüber dem Niveau der Lindenstraße ca. 12,5 m. Gegenüber dem gemittelten Niveau der Grundstücksfläche beträgt die relative Gebäudehöhe ca. 14,5 m.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird eine Bebauung ermöglicht, die sich in die Eigenart der umgebenden Bebauungsstruktur einfügt und die für eine gewerbliche Nutzung und Weiterentwicklung erforderlichen Gebäudetypen ermöglicht.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden mit einer Dimensionierung auf der Grundlage der vorgesehenen Nutzungen und der entsprechenden Gebäudeformen festgelegt. Die

Tiefe des Baufensters von 35,5 m ergibt sich dabei aus der erforderlichen Dimensionierung der Logistikhalle sowie der erforderlichen Abstände zur Böschungskante der Blau und zur Lindenstraße.

Die Lage der Baugrenze wird mit einem Abstand von ca. 5,25 m zum Fahrbahnrand der Lindenstraße festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen durch ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,5 m als Ausnahme überschritten werden, wenn diese Gebäudeteile 1/10 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur Böschungskante des Blaufufers von 5,0 m sowie von 3,0 m zur Grundstücksgrenze entlang der Lindenstraße wird dabei eingehalten.

Baulichen Anlagen und Garagen sind mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit Ausnahme der Vorgärten entlang der Erschließungsstraße, des Gewässerrandstreifens zur Blau und der Flächen für Pflanzgebote errichtet werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei dürfen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude ohne Längenbegrenzung mit einer einseitigen Grenzbebauung zur bestehenden Logistikhalle an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hiermit wird der Rahmen gegeben, die bestehende Logistikhalle entsprechend zu erweitern.

#### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Lindenstraße (Kreisstraße K 7381). Es ist eine Zufahrt vorgesehen, die aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen Die Zufahrt kann entsprechend dem betrieblichen Bedarf verschoben werden. Durch die geringe Tiefe des Planbereiches lässt sich eine interne Erschließung mit nur einer Zu- und Ausfahrt nicht verwirklichen.

Auf Grund der bestehenden Topographie muss im Bereich der Grundstückszufahrt ein Höhenunterschied von der Baugebietsfläche zum Straßenniveau der Lindenstraße von ca. 1,5 bis 2,0 m überwunden werden. Die Zufahrt muss deshalb eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen. Die Zufahrt muss senkrecht zur Lindenstraße entsprechend den "Technischen Vorschriften" für Zufahrten angeschlossen werden. Weiterhin ist sie so zu gestalten, dass in die Kreisstraße einführende Fahrzeuge waagrecht an der Grenze zur Kreisstraße stehen.

Zur Gewährleistung der Einsicht in die Straße werden die erforderlichen Sichtwinkel in Richtung Blaustein-Klingenstein von 5/70 m und in Richtung Ulm von 5/85 m festgesetzt. Die festgesetzten Sichtdreiecke müssen auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden. Diese straßenrechtliche Vorgabe wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der gesamten Länge des Plangebietes wird entlang der Lindenstraße eine straßenbegleitende Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche ist mit Magerrasen anzulegen und kann für die erforderlichen Anlagen zur Regenwasserbehandlung der Straße (z.B. Entwässerungsmulde) herangezogen werden. Die Fläche kann durch die erforderlichen Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen werden.

#### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die bereits bestehenden Grün-

strukturen innerhalb des Plangebietes werden dabei mit Ausnahme des Trenngrüns im bestehenden Bebauungsplan berücksichtigt und in die Planung einbezogen.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Sicherung des bestehenden Uferbewuchses der Blau sowie am westlichen Rand des Geltungsbereiches mit einem Erhaltungsgebot. Pflegeeingriffe sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Freihaltung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens zwischen der Böschungsoberkante des Blauufers und den baulichen Anlagen
- Ersatz des aufzugebenden Trenngrüns (Flächengröße ca. 217,5 m<sup>2</sup>) durch ein neues Pflanzgebot entlang der Blau (Flächengröße ca. 267 m<sup>2</sup>)
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten
- extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung, sofern keine Solarkollektoren vorgesehen werden.
- als Grundlage für die Bepflanzungen wird eine Artenliste festgesetzt mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.

### 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauung des Plangebietes werden nur geringfügige Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die ökologische Bilanz ist durch die Ersatzpflanzungen entlang der Blau ausgeglichen. Die Flächengröße der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche des Trenngrüns beträgt ca. 217,5 m<sup>2</sup>. Der Ersatz durch ein neues Pflanzgebot entlang der Blau weist eine Flächengröße von ca. 267 m<sup>2</sup> auf. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt damit keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf.

### 6.7 Umweltprüfung mit Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, da bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lischma Areal" eine entsprechende Prüfung mit Umweltbericht erstellt wurde.

### 6.8 Wasserrechtliche Vorgaben

Die Blau ist als Fließgewässer I. Ordnung festgelegt. Das Land Baden-Württemberg ist Träger der Unterhaltungslast der Blau. Der bestehende Bewuchs über der Mittelwasserlinie ist Eigentum des Grundstücksbesitzers. Dieser Bereich ist jedoch Bestandteil des Gewässerrandstreifens und steht gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 68 Abs. 1 und 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg unter Schutz.

Entlang von Fließgewässern wird ein 5 m breiter Randstreifen ab der Böschungsoberkante für Pflegemaßnahmen freigehalten. Innerhalb dieses Bereiches muss dem Land Baden-Württemberg jederzeit ein Zugang ermöglicht werden.

### 6.9 Artenschutzprüfung und FFH Vorprüfung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet "Blau und Kleine Lauter". Zur Klärung ob durch das Plangebiet störende Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele erfolgen, wurde eine FFH-Vorprüfung im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszuschließen sind.

Ebenfalls im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans wurde zur Vermeidung unzulässiger Schädigungen und Störungen besonders und streng geschützter Arten ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt. Die im Gutachten formulierten Maßnahmen zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Sicherung der kontinu-

ierlichen ökologischen Funktion (CEF Maßnahmen) wurden bei der Realisierung des bestehenden Vorhabens bereits beachtet.

### **6.10 Infrastrukturversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bestehende Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

### **6.11 Altlasten**

Im Plangebiet bestand die Altlastverdachtsfläche "Altstandort Betonwerk Lindenstraße 90" (Objekt-Nr. 01193). Der Altstandort wurde nach einer durchgeführten orientierenden Erkundung mit B - Entsorgungsrelevanz bewertet. Die Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen der Baumaßnahme der bestehenden Bebauung der Fa. Griffwerk GmbH ordnungsgemäß beseitigt. Weitergehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.12 Denkmalpflege**

Im Bereich der Hölderlinstraße nördlich oberhalb des Plangebietes sind vorgeschichtliche Siedlungsreste der Späthallsteinzeit bekannt, eine Ausdehnung bis in das Plangebiet ist nicht auszuschließen. Auf Grund der Lage unmittelbar neben der Blau sind auch feuchtbodenarchäologische Befunde möglich. Im Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang folgender textliche Hinweis aufgeführt:

- Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen
- Sollten sich archäologische Funde oder Befunde bei den Erdarbeiten zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
- Auf die Regelungen zu § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen

Das Plangebiet war bereits früher (vor Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lischma Areal") mit einer Produktionshalle zur Herstellung von Betonfertigteilen bebaut. Da es sich bei der Planung um eine Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle handelt ohne Kellergeschoss, ist mit Ausnahme der Fundamente kein weiterer Aushub vorgesehen. Ebenso ist kein Bodenaustausch vorgesehen. Da bereits beim Bau der bestehenden Gewerbehalle keine archäologischen Befunde vorgefunden wurden, ist ebenso bei der Erweiterung der Halle zu erwarten, dass keine archäologischen Funde und Befunde auftreten.

Die archäologische Denkmalpflege wird vor Beginn der erforderlichen Bodenarbeiten zur Errichtung der Gewerbehalle, mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, schriftlich informiert. Eine entsprechende archäologische Begleitung der Arbeiten wird damit ermöglicht.

### **6.13 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und die Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

## 7.0 Flächenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	3,96 ha	(100,0%)
davon: Gewerbegebiet	3,84 ha	( 96,9 %)
Fläche für Verkehrsgrün	0,03 ha	( 0,8 %)
Erhaltungsgebot Grünflächen	0,06 ha	( 1,5 %)
Pflanzgebot Grünflächen	0,03 ha	( 0,8 %)

- 7.2** Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für Bearbeitung der Bebauungsplanänderung und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer getragen.