

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenstraße“ Änderung und Erweiterung 2010, Ortsteil Ehrenstein


### Verfahrensvermerke

---

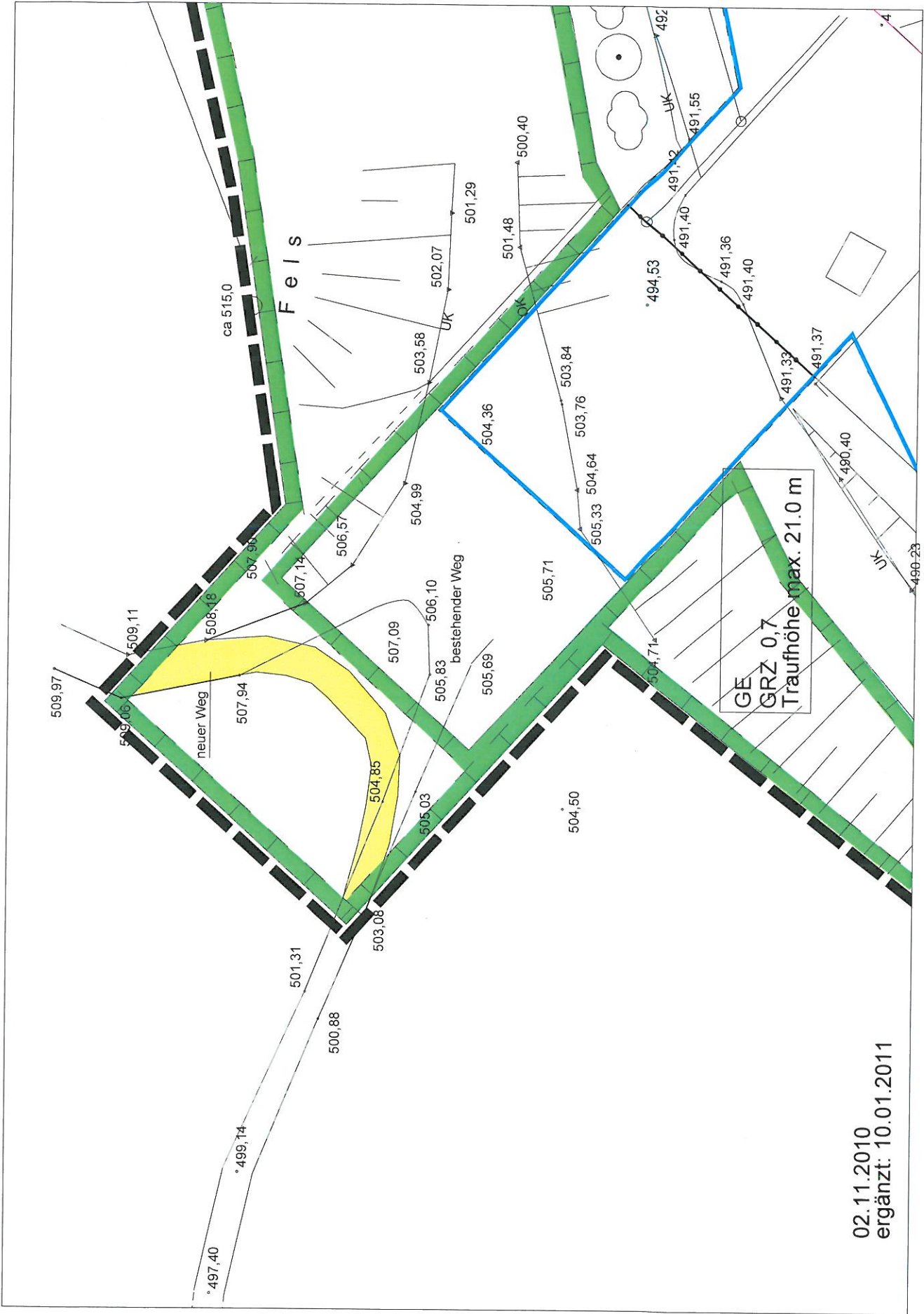
Aufstellungsbeschluss:	09.11.2010
Bürgerbeteiligung:	22.11.2010 – 10.12.2010
frühzeitige Anhörung Träger öffentlicher Belange:	18.11.2010
Entwurfsbeschluss:	18.01.2011
öffentliche Auslegung:	04.02.2011 – 04.03.2011
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange:	20.01.2011
Satzungsbeschluss:	15.03.2011
Öffentliche Bekanntmachung:	25.03.2011

---

ausgefertigt auf Grund Gemeinderatsbeschluss vom 15.03.2011  
Blaustein, 16.03.2011

  
Thomas Kayser, Bürgermeister





02.11.2010  
ergänzt: 10.01.2011

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lindenstraße, Änderung 2010"**

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)**

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die Traufhöhe als Höchstmaß.

Oberste Begrenzung der Traufhöhe max. 21,0 m, bezogen auf den angrenzenden Parkplatz mit einer Höhe von 491,40.

### **1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB**

#### Pflanzgebot pfg Dachbegrünung:

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15° sind extensiv zu begrünen durch flächiges Aufbringen von Erde bzw. Substrat (5 - 20 cm stark).

#### Pflanzgebot pfg Einfriedung:

Die westl. Grundstücksgrenze ist zum Fußweg hin mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

### **Hinweis**

Ziffer 1.9 "Verwendung von festen Stoffen für Heiz- und Produktionszwecke" entfällt.

Ziffer 2.1 "Dachform" entfällt

02.11.2010  
ergänzt 10.01.2011

**edmund spengler**  
freier garten- und landschaftsarchitekt  
konrad-röntgen-straße 17 · 89134 blaustein  
telefon (07304) 7783 · telefax (07304) 7709

GEMEINDE:       BLAUSTEIN  
GEMARKUNG:     EHRENSTEIN  
KREIS:           ALB-DONAU-KREIS

**Bebauungsplan Gewerbegebiet, Lindenstraße,  
Änderung 2010**

Entwurf:         02.11.2010  
Stand:            10.01.2011

**Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB**

**1       Erfordernis zur Planaufstellung**

1.1    Städtebauliche Begründung und Art der Planung

**1.     Einleitung**

Im Gewerbegebiet Lindenstraße, Blaustein, beabsichtigt die Fa. ProLux-Systemtechnik eine Betriebserweiterung. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

**1.1    Beschreibung des Planungsgebietes, Lage im Raum**

Das Gewerbegebiet Lindenstraße befindet sich auf der Grundfläche des ehemaligen Steinbruchs Hilsenbeck und ist mit Lagerhallen, Betriebsgebäuden, Wohnungen, Garagen, Stellplätzen etc. bebaut. Die Hangbereiche des Steinbruchs sind im Zuge der Rekultivierung als Böschungen mit 25 ° Neigung angelegt worden, die mit Bermen untergliedert sind.

**1.2    Beschreibung des Vorhabens**

Die Fa. Pro-Lux-Systemtechnik, Am Schinderwasen 7, beabsichtigt eine Betriebserweiterung mit einem Lager- und Fertigungsgebäude, sowie einer darüber liegenden Betriebsleiterwohnung mit Garten. Als Standort dieser Betriebserweiterung ist eine Fläche am nordwestlichen Rand des jetzigen Betriebsgeländes vorgesehen. Nach dem gültigen Bebauungsplan ist auf dieser Fläche keine Bebauung möglich, sie ist als Pflanzgebotsfläche bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der geplante Garten liegt teilweise außerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs.

Es ist eine Gebäudehöhe von 21 m vorgesehen. Das geplante Gebäude wird in den Hang hinein geschoben. Die oben liegende Wohnung soll einen

Ausgang zum Garten erhalten, der in etwa auf Höhe des bestehenden Fußwegs liegt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen vorhandenen, betriebseigenen Parkplatz im Gewerbegebiet.

Der Garten wird über den bestehenden, steilen Fußweg von der Lindenstraße aus erschlossen.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Vorhabens geschaffen werden. Das Bauvorhaben soll zeitnah erstellt werden. Die Bebauungsplanerweiterung erstreckt sich ausschließlich auf das Baugrundstück einschließlich der westlichen Gartenfläche. Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

### **1.4 Erschließung und Versorgung**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Erschließungsstraße von Osten her erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist in die

Entwässerungsanlage entlang des Böschungsfußes einzuleiten.

Die Trink-, Brand- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Die Versorgungsträger versorgen das Plangebiet über Ihre bestehende Netze.

### **1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als Gewerbegebiet entspricht der Fortsetzung des bestehenden Gebietscharakters. Die Baugrenzen, Grundflächenzahl und Traufhöhe wurden vorhabensbezogen festgesetzt.

aufgestellt:

Bauamt Blaustein, 10.01.2011