

STADT : BLAUSTEIN

GEMARKUNG: EHRENSTEIN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“**

Entwurf: 17.07.2018 / Stand: 14.05.2019

**1 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)**

2.1.1 Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO.

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig. Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Ausnahmen.

2.1.1.2 Geruchsbelästigende Betriebe oder Betriebe mit gesundheitsschädigenden Auswirkungen sind nicht zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

### **2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

2.5.1 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen wie parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

## **2.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.6.1 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen

2.6.1.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in das bestehende offene Entwässerungsgrabensystem einzuleiten.

2.6.1.2 Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind **nicht** zulässig. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.6.2 Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung von artenreichen Wiesen und Feldhecken auf Gemarkung Markbronn

Als Ausgleich für den Eingriff wird auf die Maßnahme 452.02.018 des Kompensationsverzeichnisses des Alb-Donau-Kreises zurückgegriffen. Die Gesamtmaßnahme (Wert = 456.268 Ökopunkte) wird mit den für das vorliegende Verfahren notwendigen 32.541 Ökopunkte belastet.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Boden- und Grundwasserschutz**

3.1.1 Betriebsflächen sind mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen wasserundurchlässig zu befestigen.

3.1.2 Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung außerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und wasserrechtlich zu genehmigen. Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet werden. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

### **3.2 Archäologische Funde**

3.2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

3.2.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

### **3.3 Baugrund**

- 3.3.1 Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks, welche von anthropogenen Auffüllungen überlagert sind. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rekultivierten Kalksteinbruches. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht für das Plangebiet unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus den ehemaligen Abbausteilwänden aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob das Plangebiet ausreichend vor Steinschlag und Felssturz geschützt ist.
- 3.3.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 4           **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.11.2016 im Mitteilungsblatt Nr.45/2016 der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat vom 14.11.2016 bis 02.12.2016 im Rathaus der Stadt Blaustein stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 26.10.2016 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.07.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“ und seine Begründung vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.08.2018 im Mitteilungsblatt Nr.34/2018 der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 24.08.2018 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.05.2019 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 22.05.2019 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.05.2019 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am           .2019 im Mitteilungsblatt Nr.           der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften GEWERBEGEBIET „LINDENSTRASSE 2016“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am           durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....  
Kayser, Bürgermeister

## **5 Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.05.2019 überein.

Ausgefertigt: 15.05.2019

Bürgermeister Blaustein

**Kayser, Bürgermeister**

Gefertigt: 21.10.2016/17.07.2018/14.05.2019



WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO  
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm