

Stand 10/10/2001

Die Gemeinde Blaustein erläßt aufgrund der §§1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen" im Ortsteil Markbronn; Bebauungsplanänderung und -ergänzung

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind einschließlich der bis zum Satzungsbeschluß erfolgten Änderungen: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Stand vom 10.10.2001

1. Art der Nutzung

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

1.1 Gewerbegebiet I (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. betriebszugehörige Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück den flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche von

$L_w = 60 \text{ dB(A)}$ tagsüber

$L_w = 49 \text{ dB(A)}$ nachts

nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Als Ausnahmen sind zulässig:

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.

Nicht zulässig sind:

1. betriebsunabhängige Tankstellen
2. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten)

1.2 Gewerbegebiet II (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. betriebszugehörige Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück den flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche von

$L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$ tagsüber

$L_w'' = 40 \text{ dB(A)}$ nachts

nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Als Ausnahmen sind zulässig:

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.

Nicht zulässig sind:

1. betriebsunabhängige Tankstellen
2. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten)

1.3 Beschränkt nutzbares Gewerbegebiet Ge(b) (§ 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 – 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. betriebszugehörige Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück den flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche von

$L_w'' = 60 \text{ dB(A)}$ tagsüber

$L_w'' = 40 \text{ dB(A)}$ nachts

nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO heranzuziehen.

Als Ausnahmen sind zulässig:

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.

Nicht zulässig sind:

1. betriebsunabhängige Tankstellen
2. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten)

1.4 Fläche für die Landwirtschaft: Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr.18a BauGB)

Die Fläche für die Landwirtschaft: Streuobstwiese ist mit seinem Ostbaumbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind die entsprechenden Obstbäume zu ersetzen.

2. Mass der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (H) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Die zulässige Grundflächenzahl darf

- durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die lediglich eine Unterbauung stattfindet

bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Die zulässige Baumassenzahl darf ausnahmsweise im Gewerbegebiet I (Ge I) bis zu einem Wert von 6,0, im Gewerbegebiet II (Ge II) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (Ge[b]) bis zu einem Wert von 5,0 überschritten werden, sofern keine städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf

- durch betrieblich notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Holzspänesilo)
- durch betrieblich notwendige, höhere Innenraumhöhen der baulichen Anlagen ausnahmsweise

im Ge I bis zu einem Wert von 12,0 m und

im Ge II und Ge(b) bis zu einem Wert von 10,0 m

überschritten werden.

3. Bauweise

(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

Mit der Festsetzung abweichende Bauweise ist zulässig:

Erstellung von Gebäuden in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung

4. Überbaubare Flächen

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. 1/5 der Außenwandlänge des jeweiligen Bauteils nicht überschreiten. Die Baugrenze entlang der Kreisstraße K 7379 darf nicht

überschritten werden, da ein Anbauverbot von 15,0 m für Hochbauten zum Fahrbahnrand besteht.

Stellplätze und betriebliche Erschließungswege und -straßen sind mit Ausnahme der Flächen für Pflanzgebote (pfg) und Pflanzbindungen (pfb) innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind mit Ausnahme der Flächen für Pflanzgebote und -bindungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen zulässig.

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

7. Belastete Flächen mit Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Trasse des 20 kV Erdkabels der EnBW Regional AG einschließlich dessen Schutzstreifen sind für den Betrieb und den Unterhalt der Leitung ständig zugänglich zu halten. Auf der Leitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen und Baumpflanzungen nicht zulässig. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu den Leitungen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Leitungen zu treffen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur pflanzlichen Einbindung des Gebietes gelten folgende Bindungen:

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsfläche A 1 ist eine Baumhecke entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Es sind mindestens 2 x verschulte Sträucher zu verwenden, wobei der Pflanzabstand bei den Sträuchern 1,5 m in und zwischen den Reihen betragen sollte. Bei den Bäumen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Je angefangene 10 m² ist ein Hochstamm zu pflanzen.

MAßNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH

8.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf privaten Grundstücken [pfb] (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten, bestehenden Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken [pfg] (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einer Mindestbreite von 5 m ist mit einer Strauchhecke entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 2 x verschulte Sträucher zu verwenden, wobei der Pflanzabstand 1 m in und zwischen den Reihen betragen sollte.

Generell sind Koniferenhecken wie z.B. Zypressen- und Lebensbaumarten nicht zulässig. Weiterhin sind besonders standortuntypische Gehölze wie Edeltannen, Blaufichten o.ä. grundsätzlich nicht zulässig.

8.4 Artenliste für Bäume und Sträucher

Bäume I. Ordnung (Hochstamm)

Acer platanoides	-Spitzahorn in Sorten
Acer campestre	-Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn in Sorten
Fraxinus excelsior	-gemeine Esche
Quercus robur	-Stieleiche
Sorbus aria	-Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-gemeine Eberesche
Tilia cordata	-Winterlinde

Sträucher (Sträucher 2xv)

Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Haselnuß
Crataegus laevigata	-zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-eingriffliger Weißdorn
Ligustrum Vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus carthaticus	-Kreuzdorn
Rosa canina	-gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	-Weinrose
Viburnum lantana	-wolliger Schneeball

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 74 DER LANDESB AUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1 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 sind generell zulässig.

9.2 Fassadengestaltung

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

10. Gestaltung der Aussenanlagen

10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen darf die Geländeoberfläche nur landschaftsgerecht verändert werden. Böschungen sind nur in einem Verhältnis von 1 : 5 oder flacher herzustellen. Sofern Geländeänderungen vorgesehen sind, sind diese in den Eingabeplänen maßstäblich und in NN-Höhen in Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche darzustellen.

Für Geländeabfangungen sind heimische Natursteinmaterialien (z.B. Kalkstein) oder Holz zu verwenden.

10.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen aus Maschendraht mit Stahlprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Die Einfriedung im Bereich von Pflanzbindungen (pfb) und Pflanzgeböten (pfg) zu den privaten Grundstücksflächen ist hinter der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück herzustellen. Die außerhalb der Einfriedung liegenden Grundstücksflächen sind mit den entsprechend festgesetzten Bäumen und Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen.

11. Sonstige Gestaltungsvorschriften

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Fassadenflächen angebracht werden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind.

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

Werbetürme können ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 8,0 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.

C. HINWEISE

C1. Bodenschutz

Bodenaushub ist nach Ober- und Unterboden zu trennen. Der Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB). Der Unterboden ist auf den Baugrundstücken zur Herstellung einer auf der südlichen Hangseite notwendigen Auffüllungen einzubringen.

C2. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

C3. Straßenbegleitende Grünflächen - Verkehrsgrünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen für Verkehrsgrünflächen entlang der Kreisstraße K 7379 (Pappelauer Straße) sind Bestandteil der Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße K 7379.

C4. Freiflächenplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muß:

- der Höhenverlauf des Geländes unter Einbezug der Nachbargrundstücke, die Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
- befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Materialangaben) einschließlich der Darstellung der Rettungswege für die Feuerwehr
- Grünflächen mit Angaben der Baum- und Strauchbepflanzung

C5. Hinweis Oberflächenwasser

Aufgrund der bestehenden Bodenbeschaffenheit kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht abschließend beurteilt werden, ob eine Versickerung der Oberflächenwasser mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Im Rahmen der Baugesuche ist eine Untersuchung durch den Antragsteller vorzulegen, ob eine Ableitung in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet technisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Weiterhin ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes dabei zu untersuchen.

C6. Trigonometrischer Punkt (Vermessungszeichen) des Vermessungsamtes Ehingen

Auf der Westgrenze des Grundstückes Flur Nr. 525 befindet sich die Festlegung eines trigonometrischen Punktes (Granitpfeiler) des Vermessungsamtes Ehingen. Der Granitpfeiler weist eine Größe von 25 / 25 / 90 cm (Länge / Breite / Tiefe) auf. Sofern dieses Vermessungszeichen von baulichen Maßnahmen betroffen ist, ist das Vermessungsamt rechtzeitig zu informieren, um dessen Sicherung zu ermöglichen.

D. KENNZEICHNUNGEN

D1. Flächen der Altablagerung Lauäcker I

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastfläche Nr. 01131, Altablagerung Lauäcker I. Ehemaliger Steinbruch mit Verfüllung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen, verunreinigtem Bauschutt und unbelastetem Erdaushub gemäß Erkenntnis "Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen – Alb-Donau-Kreis. Betreiber der Verfüllung war die Gemeinde Markbronn bzw. Blaustein im Zeitraum von 1950 bis 1980.

D2. Naturdenkmal Linde

Die in der Planzeichnung als Naturdenkmal gekennzeichnete Linde ist zu erhalten und zu schützen. Während der Baumaßnahmen ist der Baum durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelraum darf nicht angegraben oder versiegelt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 03.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen" im Ortsteil Markbronn, Bebauungsplanänderung und Ergänzung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. 19 vom 11.05.2001 bekanntgegeben

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2001 wurde in der Zeit vom 14.05.2001 bis 25.05.2001 durchgeführt

Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom 24.07.2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Auslegungsbeschluß wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. 32 vom 10.08.2001 bekanntgegeben

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2001 bis 21.09.2001 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat von Blaustein hat in der Sitzung vom . .2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2001 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Gemeinde Blaustein, den

.....
Schikorr
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat von Blaustein wurde in den Blausteiner Nachrichten Nr. vom . .2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Blaustein, den

.....
Schikorr
1. Bürgermeister