



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"
 GEGÄLTIGE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUSETZZEICH (BaUGl) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1939)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, bei. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1939)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzeiVO) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1939)

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. **GE** Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäftsbüro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen sowie
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Autarke- und Berufstätige Personen sowie für Betriebsleiter und Betriebskassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

1.2.1. **GB** Grundflächenzahl
 Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2. **z.B. OK max. = 112,00 m**
 Höhe der baulichen Anlagen in Metern NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2.1. Die Gebäudehöhe (OK max.) darf durch technisch erforderliche Aufbauten auf max. 5 % der Dachfläche um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen sich dabei mindestens 2 m vor der äußeren Dachkante nach innen versetzen.

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen länger 50 m zulässig.

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

1.4.1. **Baugrenze**

1.4.1.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind mit Ausnahme der privaten Grünflächen auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.5. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.5.1. **Offene Straßenverkehrsfläche**

1.5.2. **Ein- und Ausfahrtsbereiche**

1.6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1. **Private Grünfläche**

1.7. ERHALTEN UND ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.7.1. **Flächen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung**

1.7.2. **EHG**
 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die bestehende Gehölzvegetation zu erhalten. Es sind ausreichende Pflegemaße zulässig, die der Verkehrssicherung dienen. Gehen Teile der Bepflanzung ab, sind Neupflanzungen gemäß den Vorgaben der Punkte Nr. 1.7.4 und 1.7.5 vorzunehmen.

1.7.3. **Artanlagen von Sträuchern gemäß Pflanzgebot**

1.7.4. **PFG**
 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortstreuere Sträucher der Artenliste 1 in der Qualität Str. 3v. Höhe 100-150 cm in Pflanzabständen von 1 Str. 3v. 2,5 m zu pflanzen. Die Sträucher erhalten eine 3-jährige Erziehungspflege und sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste 1:
 Cornus angustolia - Blut-Hornveil
 Corylus avellana - Hasel
 Eucryphia europaea - Pfefferhölchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkräutchen
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rosa canina - Hundrosen
 Sambucus nigra - Schwarzer Hollunder
 Vitium tatarica - Welcher Schneeball

1.7.5. Au die mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortstreuere Laubbäume der Artenliste 2 und 3 zu pflanzen. Qualität: Hochstämmle, 3v., Stamm: 16-18 cm, Blühdauer und 2-jährige Erziehungspflege. Die Bäume dürfen zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

Entlang der westlichen Pflanzgebietsgrenze mit Abstand von mind. 5 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der K 7379

Artenliste 2:
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Acer palmatum - Spitz-Ahorn
 Acer platanoides - Berg-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Quercus robur - Stiel-Eiche
 Quercus petraea - Trauben-Eiche
 Tilia cordata - Winter-Linde

1.7.6. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

1.7.7. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8 cm).

1.8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT SOWIE PFLANZENSÖTTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.8.1. Externe Ausgesammlungen

1.8.1.1. Grünlandentstreuung (K1), Pflanzung von Feldhecken (K2)

LANDSCHAFT SOWIE PFLANZENSÖTTE

K1: Entstreuung von Grünland durch 2-malige Mahd/Jahr. 1. Schnittzeitpunkt: überwiegend im März, 2. Schnittzeitpunkt: 8 Wochen später. Abkehr des Mülls, keine Düngung.

K2: Pflanzung von zwei Feldhecken. Verwendung von autochthonen Sträuchern. Qualität 2v., Höhe 100-150 cm. Pflanzweite 1 Str. 3v., Breite der Pflanzung ca. 10 m. Länge jeweils etwa 80 m. 3-jährige Erziehungspflege, bei Bedarf Vertriebschutz. Gleichwertiger Ersatz der Sträucher bei Ausfall. Nach 10 Jahren Abschneebereich auf den Stock-Sätzen von jeweils 1/5 der Hecke. Nach 3 Jahren auf den Stock-Sätzen eines weiteren Abschnittes usw. (1 kompletter Pflegedurchgang nach 15 Jahren). Verwendung von Sträuchern der Artenliste 1. Abstand der Pflanzung zur nächsten angrenzenden Ackerfläche mind. 4,0 m.

Gesamtfläche K1 und K 2: 2.900 m², Flurstück-Nr. 287, Gemarkung Markbronn

1.8.1.2. **Pflege eines Magerweises (K3), Abbruch eines Schuppens (K4)**

K3: Herausnahme von Gehölz-Jungwuchs aus der Weisenfläche. Keine Lagerung von Fällgut innerhalb der Weisenfläche. Abwechslende Erziehung Mahd von 1/3 der Fläche der Weisenfläche/Jahr. In darauffolgenden Jahr ausschließlich Mahd der anderen Teilfläche. Schnittzeitpunkt weiter- und abwärts bis Mitte Juni. Abkehr des Mülls, keine Düngung. Fläche ca. 0,400 m² (bzw. Biotopfläche, Biotop: 176254252444) Flurstück-Nr. 493, Gemarkung Markbronn

K4: Abbruch eines Schuppens und Abräumen der Bauteile sowie des Urbaus. Anschließend Einsatz von autochthoner Saatgutmischung für Magerweiser. Pflege wie bei Maßnahme K2. Fläche ca. 100 m². Flurst.-Nr. 493, Gemarkung Markbronn

1.8.2. Maßnahmen zum Artenschutz

1.8.2.1. Gehölzstrünge dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März durchgeführt werden.

1.8.2.2. Der vorhandene Schuppen darf nur im Zeitraum vom 01. März abgetragen werden. Der daran befestigte Turmfalkennest darf ebenfalls nur in diesem Zeitraum umgehängt werden. Der neue Standort des Nistkastens muss sich an geeigneter und geschützter Stelle im nächsten Umfeld des Pflanzgebietes befinden.

1.8.2.3. Zu fallende Bäume und der Schuppen sind vor den Rodungs- bzw. Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermausen zu untersuchen. Werden Fledermause aufgefunden, sind diese zu fangen und festgemalt anzubereiten.

1.8.3. Begrünung der Bodenversiegelung

Fußwege und ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Plaster in Spalt verfüllt etc.) zu versehen. Der Boden vollständig versiegelte Beläge sind nicht zulässig.

1.8.4. Pflanzung von Bäumen

Im Gewerbegebiet ist je 500 m² angereicherter Grundstücksfläche ein standortstreuere Baum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.1. **602.75** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.2. **602.75** Bestandshöhen in Meter über Normalnull (m.o.N.N.) im neuen System

1.9.3. **Freuziehende Sichtfelder**

1.9.4. **Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Höchstgrenzen für Gebäude**

1.10. NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Fußschalen der Nutzungsschablone
Dachform	-	-	-

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Es sind Flachdächer und Pultdächer bis 15° Neigung zulässig.

2.1.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und statische Auflagen nicht entgegenstehen.

2.1.3. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss mind. 8 cm betragen. Es kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn mindestens 50% der Dachfläche zur Erzeugung von solarer Energie in Form von Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt wird.

2.1.4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell auf dem Dachern zulässig.

2.2. Freiflächen-Einfriedigungen

2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgemäß anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten.

2.2.2. Einfriedigungen

2.2.2.1. Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind mit Maschendraht oder Stahlgitter ohne Sockelmauer zu errichten. Sie sind Handlungsgang mit einem Bodenabstand von max. 15 cm herzustellen. Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 0,20 m hinter die Grundstücksgrenze zu versetzen.

2.3. Werbeanlagen und Automaten

2.3.1. Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

2.3.2. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen belegte Fassadenfläche darf pro Fassadenmetre max. 6 % betragen.

2.3.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgetoben wird, ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeugung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der DIN 19733 zu beachten.

3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollen im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angesprochen oder Funde (z.B. Scherben, Metallblech, Knochen) bzw. Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) gemacht werden, ist die Regenwasserplanung Tab. 201, Denkmalpflege, Fachbereich Archaische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DStNG wird verwiesen.

3.3. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuführen und gegebenenfalls in den nächstgelegenen Vorflut einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser im Gewerbegebiet der Landesanstalt für Umweltstudien Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserentwässerung zu beachten.

Im Bereich der teilweise Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehene Bereiche ist sicherzustellen, dass die bestehenden Auffüllungen lechericht entfernt und mit unbelasteten Bodenmaterialien ausgetauscht wurden.

3.4. Hinweise zum zur Nutzung von Erdwärme und zum Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Ab-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Ab-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdwärmekollektoren eingestuft. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurbestände Grundwasser heutzug bzw. angesprochen werden ist dies anzupflanzend, und fordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Ab-Donau-Kreis.

4. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

4.1. Altlasten

Umgrünung Altlastenfläche "Altlagerung Lauckler 1", Objektnummer 01151

Auf dem Flurstück Nr. 522 befindet sich innerhalb des Pflanzgebietes die Altlastenfläche "Altlagerung Lauckler 1" (Objektnummer 01151). Verfüllt wurden Baumrill und baumrillähnliche Stoffe, vornehmlich Baustoffe und urbelasteter Erdboden. Alle Boden- und Auszuboden sind deshalb fachgutachterlich zu begutachten und zu dokumentieren. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zu separieren sowie über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Landratsamt Ab-Donau-Kreis, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz, zu benachrichtigen. Durch einen beglaubigten Gutachter ist sicherzustellen, dass angelegte Auffüllungen vollständig aus vorgesehenen Versickerungs- bzw. Retentionsbereichen entfernt werden.

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan

"Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:
 - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen", Bebauungsplanänderung und Ergänzung, in Kraft getreten am 06.12.2002

Maßstab 1 : 500

Fertigert: 11.02.2013
 Büro für Stadtplanung, GIS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Blaustein Nr. 44 vom 02.11.2012

Als Satzung ausgefertigt: Blaustein, den 20.02.2013

Kayser, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Blaustein Nr. 51 vom 21.12.2012

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Blaustein Nr. 10 vom 08.03.2013

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 02.01.2013 bis 04.02.2013

In Kraft getreten am 08.03.2013

Blaustein, den

Kayser, Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Blaustein beschlossen am 19.02.2013

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet