



GE1	-
0,8	8,0
a	Dachform siehe Textteil
OK = 626,00 m ü. NN	

GE2	-
0,8	6,0
a	Dachform siehe Textteil
OK = 621,50 m ü. NN OK EFH = 608,50 m ü. NN	

Stadt Blaustein Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen", Ortsteil Markbronn, 2. Ergänzung und Erweiterung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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. **GE1+2** Gewerbegebiet 1+2 (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - betriebsbegleitende Tankstellen
- 1.1.1.2. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,8** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 1.2.2. **z.B. 6,0** Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 1.2.3. **z.B. OK = 621,50 ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1. Im Gewerbegebiet 2 darf die absolute Höhe der baulichen Anlagen auf 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 627,00 m ü. NN überschritten werden.
- 1.2.4. **OK EFH = 608,50 ü. NN** absolute Höhe der EFH über NN in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

- 1.3.1. **a** abweichende Bauweise
- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

- 1.4.1. Baugrenze
- 1.4.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis zu einer Tiefe von 2,0 m ausnahmsweise die Baugrenzen überschreiten.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1. Pfliegeweg

1.6. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 1.6.1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.7.1. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche zulässig.

1.8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.8.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1.8.1.1. Die Pflanzgebietsfläche ist als Feldgehölz anzulegen und mit Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen. Pflanzdichte 1 Strauch pro 3 m² Pflanzgebietsfläche. Die Pflanzgebietsfläche können zur Versicherung des Niederschlagswassers, Versicherungsmulden angelegt werden.
- 1.8.2. Anpflanzen von Bäumen
- 1.8.2.1. Innerhalb der Böschungsfläche sind an den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen standortgerechte Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

1.8.3. Flächen zum Erhalt der bestehenden Pflanzung

- 1.8.3.1. Innerhalb der Erhaltungsgebietsfläche ist die bestehende Bepflanzung der Böschung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.9. ARTENLISTEN

- 1.9.1. Artenliste 1 - Großbäume Mindestpflanzgröße: Hochstamm, SIU 18-20 cm.
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Betula pendula - Weidenröschen
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Artenliste 3 - Sträucher Mindestpflanzgröße: 100-150cm
- Cornus sanguinea - Hartrieel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Crataegus laevigata - zweigiffliger Weißdorn
 - Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 - Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rosa canina - Hundrose
 - Salix caprea - Saalweide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume Mindestpflanzgröße: Hochstamm, SIU 16-18 cm.
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Malus sylvestris - Holzapfel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 - Sorbus aria - Mehlbeere

1.10. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.10.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 1.10.1.1. Innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist die fertig hergestellte Böschung mit Kokosgewebe (700g/m², Lebensdauer von 3-4 Jahren) vor Erosion zu schützen und als Feldgehölz anzulegen. Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3,0 m². Darüber hinaus ist unregelmäßig über die Fläche verteilt pro 150 m² Ausgleichsfläche je ein Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Es sind mindestens 30 % der Gehölze der Artenliste 1 zu pflanzen. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist auf 40% der Fläche auf einen Oberbodenauftrag und Bepflanzung zu verzichten. Auf diesen Flächen ist mit Kalkschotter und Kalkfelsen ein magerer Trockenstandort zu entwickeln. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Im westlichen Teilbereich der Ausgleichsfläche, entlang des Flurstücks 535, Gemarkung Markbronn können zur Versicherung des Niederschlagswassers Versicherungsmulden angelegt werden.

- 1.10.2. Durch den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Kompensationsbedarf von 143.354 Ökopunkten erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen hierfür keine Flächen zur Verfügung und müssen auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht werden. Zur Kompensation des Eingriffs ist auf einer 14.000 m² großen Teilfläche, im Süden des Flurstücks Nr. 867, Gemarkung Markbronn der Ausgangsbiotop intensivweise als Dauergrünland zeitnah durch einen sekundären Eichenmischwald aufzuforsten.



1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

- 1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Rodung von Gehölzen und Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.10. und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Flächen sowie die direkt nach Süden angrenzenden Flächen auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

1.12. VORGEZOGENE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (CEF-MASSNAHMEN)

- 1.12.1. - CEF 1: Anlage von drei Lerchenfenstern im Umfeld zur Verbesserung der Brutplatzqualität. Die Lerchenfenster (Mindestfläche 20 m²) sind konzentriert auf einer Fläche von 2 bis 4 ha anzulegen. Der Abstand zu Bewirtschaftungswegen muss mindestens 20 m, der Abstand zu Fahrgassen mindestens 2 m, der Abstand zu Wald- und Siedlungsrandern mindestens 100 m betragen. Nicht unter Stromleitungen, kein Anbau von Ganzpflanzensilage. Mögliche Bereiche für die Lerchenfenster sind in der Abbildung 3 des Fachbeitrags Artenschutz dargestellt.

1.13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.13.1. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

- 1.13.1.1. Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bepflanzung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA-Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 2; Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet). Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung der TA-Lärm nicht eingeschränkt.

1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.14.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.14.2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Mass der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche

1.15. NUTZUNGSSCHABLONE

GE2	-	Art der baul. Nutzung	-
0,8	6,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
a		Bauweise	Dachform
		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	
		Füllschema der Nutzungsschablone	
OK = 621,50 m ü. NN OK EFH = 608,50 m ü. NN			

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 2.1. **DACHGESTALTUNG**
- 2.1.1. Es sind Flach- (FD), Pult- (PD) und Satteldächer (SD), mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.
- 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.
- 2.1.3. Flachdächer der Nebengebäude und Garagen, mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.2. FASSADENGESTALTUNG

- 2.2.1. Eine besonders auffällige, das Landschaftsbild und die Grünordnung störende Farbgebung ist nicht zulässig.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der internen Erschließungsflächen, der Lagerflächen für Baumaterialien sowie der Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Einfriedungen sind am Rand der Gewerbegebietsfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

2.5. WERBEANLAGEN

- 2.5.1. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 2,0 m und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3. HINWEISE

- 3.1. bestehende Bebauung
- 3.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3. Maßangaben in Metern
- 3.4. Biotop
- 3.5. Böschung Bestand
- 3.6. Böschung neu

- 3.7. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Gesamnettes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich verzichtet werden. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

- 3.8. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
 Mit dem natürlichen Bodenniveau ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfadens zum Schutz der Böden bei bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.
- 3.9. **AUSHUBARBEITEN**
 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.
- 3.10. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DArchS Denkmalbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikscherben, 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.
- 3.11. **BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN**
 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" Ortsteil Markbronn, 2. Erweiterung und Ergänzung hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" Ortsteil Markbronn, Erweiterung und Ergänzung vom 18.12.2001 auf.

Stadt Blaustein Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen", Ortsteil Markbronn, 2. Ergänzung und Erweiterung

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 11.09.2017

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Blaustein Nr. vom

Als Satzung ausgefertigt: Blaustein, den

Thomas Kayser
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungbeschlusses im Mitteilungsblatt Blaustein Nr. vom

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. vom

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

In Kraft getreten am Blaustein, den

Thomas Kayser
Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Blaustein beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet