



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 21.01.2014

Vorlagen Nr. 4/2014 öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinbruch Wipplingen". Gemarkung Wipplingen

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeit- und Trägerbeteiligung

Beschlussantrag:


1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich der Verlagerung des Betonwerks Ottostraße der Fa. Frischbeton Schwenk GmbH auf das Betriebsgelände der Fa. Stein- und Schotterwerke Reischl GmbH & Co.KG (Steinbruch Wipplingen)
2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorberatungen

Steinbruchkommission am 10.12.2013

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachdarstellung

I. Anlass zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Fa. Frischbeton Schwenk GmbH beabsichtigt die Verlagerung des Betonwerks Blaustein, Ottostraße 45, in den Steinbruch Wippingen der Fa. Stein- und Schotterwerke Reischl GmbH & Co.KG im Blautal. Im Eingangsbereich des Steinbruchs sind ein Transportbetonwerk und ein Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen LKW- und PKW-Stellplätzen vorgesehen. Zur Bereitstellung der erforderlichen Lagerfläche soll der Talbereich Flurstück Nr. 393 miteinbezogenen werden.

Das Plangebiet wird durch die Bundesstraße 28 in zwei Bereiche gegliedert. Zur Beförderung des notwendigen Materials wie Schotter, Kies und Sand auf umweltfreundlichen Transportwegen, zur ungefährlichen Querung der B 28 sowie zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Lärm- und Staubemissionen ist vorgesehen, das bestehende private Bahngleis sowie das bestehende Förderband zu reaktivieren.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Blaustein“ und grenzt an das FFH-Gebiet „Blau und kleine Lauter“ sowie das Vogelschutzgebiet „Täler der mittleren Flächenalb“ an. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Biotope, die in ihrer derzeitigen Form und Lage erhalten bleiben können.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Betonwerkes sowie die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Die Stein- und Schotterwerke Reischl GmbH & Co.KG, Johannesstraße 2, 89081 Ulm-Söflingen tritt hierbei als Vorhabenträger auf.

II. Ziel und Zweck der Planung

Am Standort Steinbruch Wippingen findet die Lagerung und Verarbeitung der Produktionsstoffe Kies, Schotter und Sand statt. Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsanbindung (B 28, Bahnanschluss) des Standortes ist von der Fa. Stein- und Schotterwerke Reischl und der Fa. Frischbeton Schwenk geplant, den Standort weiter auszubauen und künftig den Umschlag der Güter auch zum Teil über die bestehende, zu reaktivierende Schiene abzuwickeln. Im Eingangsbereich sind ein Transportbetonwerk und ein Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen Pkw- und Lkw-Stellplätzen geplant.

Von Seiten der Gemeinde Blaustein besteht ein großes öffentliches Interesse an der Standortverlagerung des Betonwerkes vom derzeitigen Standort innerhalb eines Wohngebiets. Da es sich bei Transportbeton um ein regionales Geschäft handelt und der Absatzmarkt in der Gemeinde Blaustein sehr hoch ist, kommen aus Sicht des Vorhabenträgers nur Alternativstandorte in Blaustein in Betracht. Aufgrund der

Bahnanbindung und der Lage an der B 28 stellt der Standort am Steinbruch Wipplingen eine günstige und zukunftsfähige Option dar. Ein entsprechendes Angebot an Alternativstandorten kann in Blaustein derzeit nicht zu Verfügung gestellt werden. Die erforderliche Verlagerung kann somit nur in den Steinbruch Wipplingen erfolgen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Bauvorhaben sind ein vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie eine naturschutzrechtliche Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Parallel zum Bebauungsplan werden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine UVP-Prüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vom Büro AG.LN, Dr. Ulrich Tränkle, erstellt. Zusätzlich muss der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm geändert werden.

III. Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Bereich des Plangebietes parallel geändert.

VI. Beschlussantrag

Zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens **„Steinbruch Wipplingen“**, Gemarkung Wipplingen beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

- 1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- 3) Zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde das Büro für Stadtplanung Dipl. Ing. Erwin Zint vom Vorhabenträger beauftragt.

- 4) Zur Ausarbeitung der UVP- Prüfung, FFH-Vorprüfung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde das Büro A.G.L.N, Dr. Ulrich Tränkle, vom Vorhabenträger beauftragt.
- 5) Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Bereich des Plangebiets parallel geändert werden.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2.
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

Planzeichnung Bebauungsplanvorentwurf
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan

Gemeinde Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Steinbruch Wippingen"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 13.11.2013

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Bereich des Plangebietes parallel geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Fa. Frischbeton Schwenk GmbH beabsichtigt die Verlagerung des Betonwerks Blaustein, Ottostraße 45, in den Steinbruch Wippingen der Fa. Stein- und Schotterwerke Reischl GmbH & Co.KG im Blautal. Am Standort Wippingen findet die Lagerung und Verarbeitung der Produktionsstoffe Kies, Schotter und Sand statt. Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsanbindung (B 28, Bahnanschluss) des Standortes ist von der Fa. Stein- und Schotterwerke Reischl und der Fa. Frischbeton Schwenk geplant, den Standort weiter auszubauen und künftig den Umschlag der Güter auch zum Teil über die bestehende, zu reaktivierende private Gleisanlage abzuwickeln. Im Eingangsbereich sind ein Transportbetonwerk und ein Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen Pkw- und Lkw-Stellplätzen geplant. Die Stein- und Schotterwerke Reischl GmbH & Co.KG, Johannesstraße 2, 89081 Ulm-Söflingen tritt hierbei als Vorhabenträger auf.

Von Seiten der Gemeinde Blaustein besteht ein großes öffentliches Interesse an der Verlagerung des Betonwerks vom derzeitigen Standort innerhalb eines Wohngebiets. Da es sich bei Transportbeton um ein regionales Geschäft handelt und der Absatzmarkt in der Gemeinde Blaustein sehr hoch ist, kommen aus Sicht des Vorhabenträgers nur Alternativstandorte in Blaustein in Betracht. Aufgrund der Bahnanbindung und der Lage an der B 28 stellt der Standort Wippingen eine günstige und zukunftsfähige Option dar. Ein entsprechendes Angebot an Alternativstandorten kann in Blaustein derzeit nicht zu Verfügung gestellt werden. Die erforderliche Verlagerung kann somit nur in den Steinbruch Wippingen erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Betonwerkes sowie die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteiles Wippingen, direkt an der Bundesstraße B 28. Es wird durch die Straße in zwei Bereiche gegliedert. Auf den Grundstücken im westlichen Bereich befinden sich das Abbaugelände des Steinbruchs einschließlich bestehender Verwaltungsgebäude und dem derzeit stillgelegtem Förderband. Der östliche Bereich wird als Wiesenfläche genutzt. In diesem Bereich liegen besonders geschützte Biotop nach § 32 BNatSchG, die durch das Vorhaben nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Zusätzlich befindet sich der östliche Plangebietsteil im Landschaftsschutzgebiet „Blaustein“. Der westliche Teil grenzt an das FFH-Gebiet „Blau u. kleine Lauter“ sowie das Vogelschutzgebiet „Täler der mittleren Flächenalb“ an.

Im Osten des Plangebiets befindet sich die bestehende, zu reaktivierende Gleisanlage, an die unmittelbar die Bahnlinie Sigmaringen-Ulm angrenzt. Im weiteren Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an. Die Flächen sind als Naturschutzgebiet „Arnegger Ried“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 393, 394, 394/1 sowie Teilflächen Fl.st. Nr. 286/12, 391, 426, 428/1 und 447 der Gemarkung Wippingen.

4. Städtebauliche Konzeption

Für die Neubebauung des Plangebiets hat das Architekturbüro Münz einen Entwurf vorgelegt, der in Absprache mit der Fa. Reischl realisiert werden soll. Geplant sind der Abriss der bestehenden baulichen Anlagen im Eingangsbereich sowie der Neubau eines Verwaltungsgebäudes und eines Transportbetonwerks einschließlich der erforderlichen Pkw- und Lkw-Stellplätze.

Für das Verwaltungsgebäude ist eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdachausbildung vorgesehen. Die Gebäudehöhe des Verwaltungsgebäudes soll ca. 7,50 m, die des Transportbetonwerkes im Bereich des Silobehälters des Betonwerks ca. 29,0 m betragen. Die Ein- und Ausfahrt zur An- bzw. Auslieferung des Materials erfolgt weiterhin von der B 28 aus. Für die geplanten Lagerflächen östlich der Bundesstraße wird derzeit die Zufahrtssituation vom Ing.-büro Wassermüller überprüft. Zur Beförderung der Materialien (Versand Schotter, Anlieferung Sand/Kies) auf umweltfreundlichen Wegen ist vorgesehen, das bestehende Förderband sowie die bestehende private Gleisanlage zu reaktivieren. Damit kann eine verkehrliche Beeinträchtigung an der B 28 durch betriebliche Querungsvorgänge vermieden werden.

Im Bereich der Lagerflächen sowie entlang der B 28 und der nördlichen Grundstücksgrenze sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Das angrenzende FFH-Gebiet „Blau und Kleine Lauter“ wird von den vorgesehenen Planungen nicht unmittelbar tangiert. Das Vogelschutzgebiet „Täler der mittleren Flächenalb“ liegt teilweise im bereits bestehenden Einmündungsbereich innerhalb des Geltungsbereichs. Das Landschaftsschutzgebiet östlich der B 28 muss aus dem Schutzstatus heraus genommen werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird in zwei Bereiche GE 1 und GE 2 gegliedert. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1, westlich der Bundesstraße B 28, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- betriebseigene Tankstellen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf dem Betriebsgrundstück zugelassen werden. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die weiteren, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen können mit dem umliegenden Gebietscharakter nicht in Einklang gebracht werden und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die westlich der Bundesstraße B 28 gelegene Fläche wird als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt. Zulässig sind dabei

- Lagerplätze,
- Abstellflächen für Betriebszugehörige Fahrzeuge
- Ergänzung der Förderanlage

Die weiteren, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, sind in diesem Teilbereich nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen sind durch die Reaktivierung der Gleisanlage erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen für die Verlagerung des bestehenden Betonwerks in der Ottostraße 45, in Blaustein vorgesehen. Die Betriebszeit soll dabei im Regelfall auf den für Gewerbebetriebe üblichen Zeitraum werktags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt werden.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird eine Voraussetzung zur Sicherung und Entwicklung des Steinbruchs Wippingen geschaffen. Damit ist auch eine Sicherung der örtlichen Arbeitsplätze verbunden.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im unmittelbaren Umfeld des Steinbruchs Wippingen befindet sich keine Wohnbebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,8 gemäß der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird als Hinweis im Plan dargestellt. Die zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich des Verwaltungsgebäudes mit 515,5 m ü. NN. und im Bereich des Transportbetonwerkes mit 537,5 m ü. NN. festgesetzt. Mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 7,5 m (Verwaltungsgebäude) bzw. ca. 29,0 m (Silo des Betonwerkes) über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Differenz von ca. 0,5 m - 1,0 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherheit möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch den Steinbruch sowie das bestehende Förderband geprägt. Durch die vorgesehenen Eingrünungsflächen sowie der zulässigen Gebäudehöhe wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß minimiert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die erforderlichen Gebäudetypen der Werksverlagerung ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Verwaltungsgebäude sowie das Transportbetonwerk und ermöglicht eine Überbauung der Grundstücke mit den erforderlichen Gebäudetypen.

5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Bundesstraße B 28. Die Zufahrtssituation zum Steinbruch und zur Wippinger Steige wird derzeit vom Büro Wassermüller überprüft als Grundlage für eine ggf. erforderliche Neugestaltung mit einer Abbiegespur.

Zusätzlich zur Erschließung über die Straße ist vorgesehen, die bereits im Plangebiet bestehende private Gleisanlage sowie das bestehende Förderband zu reaktivieren. Ein Teil der Materialbeförderung kann somit über den Schienenweg bzw. das Förderband abgewickelt werden. Damit können verkehrliche Beeinträchtigungen an der B 28 durch betriebliche Querungsvorgänge vermieden werden. Die Gleisanlage ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sie wird lediglich als Hinweis in der Planzeichnung aufgeführt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über ein separates Verfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz.

Zur internen Erschließung sind im Bereich des Verwaltungsgebäudes ca. 50 PKW Stellplätze und im Bereich des Transportbetonwerkes 4 Lkw-Abstellflächen vorgesehen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Festlegung von Pflanzbindungen zum dauerhaften Erhalt bestehender Gehölze mit Ergänzungspflanzungen
- Festlegung von Pflanzgebotsen von artenreichen Baum- und Strauchpflanzungen
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Vorfeld des Vorhabens begannen auch im Hinblick auf die Nähe zum FFH-Gebiet umfangreiche Erhebungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen und als Basis zur Abarbeitung des Artenschutzes durchgeführt. Flächig wurden die Biotope erhoben und eine Zuordnung zu FFH-Lebensraumtypen vorgenommen. Kartiert wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Gelbbauchunke, Spanische Flagge und Grünes Besenmoos. Auf andere artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie etwa die Zauneidechse, wurde geachtet. Entsprechend den Anforderungen des RP Tübingens werden zur Rechtssicherheit des Vorhabens Erhebungen zur Haselmaus im nächsten Jahr notwendig sein.

Auf Basis dieser Erkenntnisse, Erhebungen und Auswertungen zum Landschaftsbild und noch hinzuzuziehender weiterer Daten, wie etwa Bodendaten, evtl. forstliche Daten etc. ist der Umweltbericht inklusive Kompensationsmaßnahmenkonzept und Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu erstellen, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erarbeiten. Die Unterlagen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs bereitgestellt.

5.7 Fläche für Bahnanlagen

Der innerhalb des Plangebietes als Fläche für Bahnanlagen dargestellte Bereich ist lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Für diesen Bereich wurden keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Es gilt hier weiterhin das Fachplanungsrecht des Allgemeinen Eisenbahngesetzes.

5.8 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist mit Trinkwasser durch einen eigenen Brunnen versorgt und an die Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit über eine betriebseigene Kläranlage.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung von Neubauten im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben


6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 17.654 m ²	(100,0 %)
Davon: Gewerbegebiet	ca. 10.295 m ²	(58,3 %)
Pflanzgebotsfläche/Pflanzbindung	ca. 3.833 m ²	(21,7 %)
Fläche für Bahnanlagen	ca. 369 m ²	(2,1 %)
Straßenverkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 3.157 m ²	(17,9 %)

6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten des Verfahrens sowie ggf. erforderlicher Straßenbaumaßnahmen werden vom Vorhabenträger, der der Fa. Stein- und Schotterwerke Reischl GmbH & Co.KG getragen.





Gemeinde Blaustein
Bebauungsplanvorentwurf
"Steinbruch Wipplingen"

M 1 : 1500
 Ulm, den 13.11.2013

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Steinbruch Wippingen"

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. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Betriebseigene Tankstellen

1.1.1.2. Als Ausnahme sind zulässig:

Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Betriebsgrundstück. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

1. Lagerplätze
2. Abstellflächen für betriebszugehörige Fahrzeuge
3. Transport- und Förderanlagen

1.1.2.2. Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.1.2.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** Grundflächenzahl

1.2.2. **OK z.B. 515,50 m ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. **o** offene Bauweise

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

1.4.1.  Baugrenze

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1.  Flächen für Stellplätze

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

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.6.2.  private Straßenverkehrsfläche

1.6.3.  Verkehrsgrün

1.6.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich

1.7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Minimierungsmaßnahmen

1.7.1.1. Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.7.1.2. Flachdächer von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

1.7.2. Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung

1.7.2.1.  Pflanzbindung mit Ergänzungspflanzungen

1.7.2.1.1. Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. In den Flächen dürfen keine Eingriffe mit Ausnahme notwendiger Pflegeeingriffe erfolgen. Die Flächen dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Abgehende Gehölze sind mit Arten der Artenlisten 2 und 3 zu ersetzen.

1.7.2.2.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten 1 und 2

1.7.2.2.1. Anpflanzen von artenreichen Baum- und Strauchpflanzungen mit autochthonen Arten; Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 5,0 m² Fläche sowie maximal 1 Baum je 20 Sträucher. Verwendung von Arten der Artenlisten 1 und 2.

1.7.2.3.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten 2 und 3

1.7.2.3.1. Anpflanzen von artenreichen Baum- und Strauchpflanzungen mit autochthonen Arten; Pflanzdichte beträgt 1 Strauch pro 5,0 m² Fläche sowie maximal 1 Baum je 20 Sträucher. Verwendung von Arten der Artenlisten 2 und 3.

1.7.2.4. Artenlisten

1.7.2.4.1. Artenliste 1 - Bäume für Pflanzgebot 1
Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16-18 cm, autochthones Pflanzgut.

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	-	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	-	Berg-Ulme

1.7.2.4.2. Artenliste 2 - Sträucher

- Cornus sanguinea* - Blut-Hartriegel
- Corylus avellana* - Haselnuss
- Euonymus europæus* - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare* - Liguster
- Lonicera xylosteum* - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa* - Schlehe
- Rhamnus cathartica* - Kreuzdorn
- Rosa arvensis* - Kriechende Rose
- Rosa canina* - Hunds-Rose
- Rosa corymbifera* - Hecken-Rose
- Salix caprea* - Sal-Weide
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

1.7.2.4.3. Artenliste 3 - Bäume für Pflanzgebot 2

Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16-18 cm, autochthones Pflanzgut.

- Acer campestre* - Feld-Ahorn
- Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
- Acer platanoides* - Spitzahorn
- Betula pendula* - Hänge-Birke
- Carpinus betulus* - Hainbuche
- Prunus avium* - Vogel-Kirsche
- Populus tremula* - Zitter-Pappel
- Quercus robur* - Stiel-Eiche
- Tilia platyphyllos* - Sommer-Linde
- Ulmus glabra* - Berg-Ulme

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2.  Abgrenzung unterschiedlicher zulässigen Gebäudehöhen

1.8.3.  Überbauung durch bestehende Förderanlage

1.8.4. Vorhaben- und Erschließungsplan:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.8.5. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebäudehöhen in NN

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1.  Biotop mit Biotopnummer

2.2.  Fläche für Bahnanlagen

2.2.1. Die Fläche für Bahnanlagen ist lediglich als Hinweis dargestellt. Innerhalb dieser Fläche sind keine Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Für diesen Bereich gilt weiterhin das Fachplanungsrecht des allgemeinen Eisenbahngesetzes.

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

3.1. Dachgestaltung

3.1.1. FD = Flachdächer

3.1.1.1. Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

3.1.2. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig.

3.2. Werbeanlagen

3.2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zur realisierten Gebäudehöhe an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.2.3. Die Werbeanlagen dürfen pro Einzelanlage 5 m² und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 20 m² pro Fassadenseite nicht überschreiten.

3.2.4. Je Grundstück sind max. 1 Werbestelen bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Breite von 2,0 m zulässig. Durch die Werbeanlage darf die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

3.2.5. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig.

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

3.3. Einfriedungen

3.3.1. Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie dürfen in Form von transparenten Zäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden.

3.3.2. Die Einfriedungen sind ohne Sockel und Kleintiergängig mit einer Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 2 sowie als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.

4. HINWEISE

4.1.  Abzubrechende Bestandsgebäude

4.2.  Planung Stellplatzanlage

4.3.  Höhenlinien Bestand mit Höhenangabe in m ü. NN

4.4. EFH = 507,50 m ü. NN geplante Erdgeschossfußbodenhöhe

4.5.  Bestandsgebäude

4.6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, bei der Zwischenablagerung und beim Aufbringen bzw. beim Einbau von Ober- und Unterboden ist die DIN 19731 zu beachten.

4.7. Hinweis zur Denkmalpflege

Erdbaumaßnahmen -vorab besonders der Erschließungsmaßnahmen- bedürfen der Begleitung der Archäologischen Denkmalpflege. Der vorgesehene Baubeginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.8. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken oder geeigneten Nachbargrundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Die Versickerung ist dabei auf Grundstücksflächen zu beschränken, auf denen keine Lagerung oder Umschlag von wassergefährdeten Stoffen erfolgt. 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 verzichtet werden.