

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 22.11.2016

Vorlagen Nr. 90 /2016

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

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

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes
2. Billigung des Vorentwurfes zur Bebauungsplan mit Stand vom 09.11.2016
3. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Stand vom 09.11.2016



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Ausschuss für Technik und Umwelt	27.09.2016	Kenntnisnahme
Ortschaftsrat Arnegg	09.11.2016	Zustimmung

II. Sachvortrag

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Fa. Holzbau Müller benötigt dringend eine Erweiterung ihrer Gewerbegrundstücke, da durch den Neubau einer Produktionshalle im Bereich des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen" vorhandene Lagerflächen entfallen. Der Neubau der Produktionshalle soll im Frühjahr 2017 errichtet werden. Die erforderlichen Lagerflächen sollen im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.st. Nr. 539, 540, 546 und 547 planungsrechtlich gesichert werden. Mittelfristig ist in diesem Erweiterungsbe- reich die Errichtung einer weiteren Produktionshalle vorgesehen.

III. Ziel und Zweck der Planung

Das vorgesehene Erweiterungsgebiet des Geltungsbereiches ist derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist damit gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu qualifizieren. In diesem Bereich dient vorrangig der Ansied- lung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetriebe sind hier nicht zulässig und damit nicht genehmigungsfähig.

Der geplante Neubau der Produktionshalle ist aufgrund des starken Wachstums des Be- triebes dringend erforderlich. Zur Sicherung eines reibungslosen Materialflusses mit den entsprechenden Lagerkapazitäten ist ein Ersatz für die bestehenden Flächen mit einer Er- weiterung der Gewerbegebietsflächen erforderlich.

Im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen" ist am südlichen Rand des Plangebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Mit der Erweite- rung des Gewerbegebietes wird diese aufgegeben und am südlichen Rand des Erweite- rungsgebietes in der gleichen Größe wieder bereitzustellen.

Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden durch die Lage und Zuordnung des Baufensters zum bestehenden Gewerbegebiet sowie der bestehenden Hanglage des Er- weiterungsbereiches mit der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gebäudeplanung mit den entsprechenden Lagerungs- und Erschließungsflä- chen wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplan in den Geltungsbereich mit ein- bezogen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungs- plans und eine Änderung des Flächennutzungsplans als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung wird vom Nach- barschaftsverband Ulm durchgeführt.

IV. Art der Verfahrensbearbeitung


Die Bearbeitung des Bebauungsplans wird im klassischen Verfahren gemäß § 8 BauGB mit den entsprechenden Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Das Plangebiet umfasst einschließlich der Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans eine Größe von ca. 2,27 ha.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen" als Gewerbegebiet übernommen. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Fa. Holzbau Müller getragen.

V. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen", 2. Ergänzung und Erweiterung", Ortsteil Markbronn, beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
- 2) Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Bearbeitung wird vom Nachbarschaftsverband Ulm durchgeführt.
- 3) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- 4) Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH beauftragt.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Entwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Entwurf Örtliche Bauvorschriften



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 LANDESBAUORDNUNG (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 (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. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - betriebs eigene 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 Baumassee 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. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,8** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2. **6,0** Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3. **OK = 621,50 ü. NN** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3.1. Die absolute Höhe der baulichen Anlagen darf auf 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 627,00 m ü. NN überschritten werden.
- 1.2.4. **OK EFH = 607,00 ü. NN** absolute Höhe der EFH über NN in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.4.1. Die absolute Höhe der EFH darf als Ausnahme um 1,5 m überschritten werden.

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

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

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

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

1.7. 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)

1.7.1.  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.1. Innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist die fertig hergestellte Böschung mit Kokosgewebe (700g/1m², Lebensdauer von 3-4 Jahren) vor Erosion zu schützen und mit freiwachsenden heimischen Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch pro 5,0 m². Darüber hinaus ist unregelmäßig über die Fläche verteilt pro 150 m² Ausgleichsfläche ein Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Es sind mindestens 30 % der Gehölze der Artenliste 1 zu pflanzen. In die Pflanzungen sind mindestens 3 Habitatelemente (Wurzelstöcke, Totholz, Steinhaufen) zu integrieren. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

1.8. ARTENLISTEN

1.8.1. Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde


1.8.2. Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Pyrus pyrausta - Wildbirne
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche

1.8.3. Artenliste 3 - Sträucher

- Cornus sanguinea - Hartriegele
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus leucogata - zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus 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
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.9.2.  geplante Stützmauer

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

GE	-
0,8	6,0
a	Dachform siehe Textteil
OK = 621,50 m ü. NN OK EFH = 607,00 m ü. NN	

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Mischgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

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 Mindestsubstralstärke 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

3.6. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Gesammeltes 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.

3.7. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Voltzughilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.8. **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.

3.9. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DschG Denkmalbehörden 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DschG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DschG verwiesen.

3.10. **BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN**
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" Ortsteil Markbronn, 2. Erweiterung und Ergänzung hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan "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**

VORENTWURF

Maßstab 1 : 1000
Stand: 20.10.2016

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 Auslegungsbeschlusses
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

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

Thomas Kayser
Bürgermeister

Die bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet