

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 22.11.2016

Vorlagen Nr. 87 /2016 öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Blau", Ortsteil Ehrenstein,
1. Änderung und Ergänzung,
- Entwurfsbeschluss

Beschlussantrag:

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und Zustimmung zum
Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom
10.11.2016



**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Gemeinderat	16.02.2016	Aufstellungsbeschluss

II. Sachvortrag

der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am 16.02.2016 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet an der Blau“, im Ortsteil Ehrenstein, 1. Änderung und Ergänzung, beschlossen.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes befindet sich am östlichen Ortsrand von Ehrenstein.

Anlass zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Um die weitere Entwicklung der Firma Mühlen Sohn an der Lindenstraße im Ortsteil Ehrenstein sicher zu stellen, wurde im Jahr 2008 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Blau“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst das gesamte Areal der Firma Mühlen Sohn an der Lindenstraße um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von weiteren gewerblich genutzten Hallen mit einer Höhe bis zu 13 m sicherzustellen.

An der südwestlichen Ecke des Bebauungsplans unmittelbar an der Blaubrücke Kurt-Mühlen-Straße ist bisher eine „wohnlisch“ genutzte Grünfläche im B-Plan ausgewiesen. Das bisherige Gebäude wurde früher als Büro und später im Rahmen eines Grundstücktauschs als privates Wohngebäude genutzt.

Von der Firma Mühlen Sohn wurde diese Fläche mit dem Wohngebäude in Jahr 2015 käuflich erworben und das Wohngebäude anschließend abgebrochen.

Die Firma Mühlen Sohn beabsichtigt die bisherige Fläche des Wohngebäudes zusätzlich als gewerbliche Baufläche zu nutzen und die Baugrenze entsprechend zu erweitern. Im westlichen Grundstücksbereich ist bereits eine neue Lager- und Produktionshalle genehmigt, jedoch bisher nicht realisiert.

Im Rahmen eines Ortstermins mit den Fachbehörden Gewässerschutz wurde festgestellt, dass einer Verschiebung der Baugrenze in Richtung Blau bis 5 m zur Böschungsoberkante der Blau aus gewässerrechtlicher Sicht nichts entgegensteht, sofern ein freier Zugang zur Blau gewährleistet ist.

Von Seiten des Landratsamts Fachdienst Bauen wird bei einer künftigen Bebauung dieser Fläche eine Anpassung des Bebauungsplans gefordert, da eine Befreiung in diesem Umfang nicht in Aussicht gestellt wird.

Zusätzlich möchte die Firma die östlich an das Firmengelände angrenzende Gewerbefläche erwerben. Dort wird angestrebt zusätzlich zu den Stellplätzen ein Verwaltungsgebäude zu

errichten, da auf dem bisherigen Firmengelände keine geeigneten Flächen mehr dafür zur Verfügung stehen.

Für den Bereich östlich der Betriebsanlagen zwischen der Lindenstraße und der Blau sind im Bebauungsplan „Grözingen Areal“ 1. Änderung, 3 Baufelder als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss in seiner Sitzung am 01.04.2014 dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes grundsätzlich zugestimmt mit der Maßgabe, dass im Zusammenhang mit dem Hallenbau an der Kurt-Mühlen-Straße eine ausgeglichene Gesamtplanung entsteht.

Die Ansiedlung eines Verwaltungsgebäudes erfordert u.a. eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes, Rücksichtnahme auf die vorhandenen Kanaltrassen mit der geplanten Bebauung, Ausweisung eines Gewässerrandstreifens, Rücksichtnahme auf den Baumbestand.

Mit Datum vom 22.01.2015 wurde bei der Stadt Blaustein eine förmliche Bauvoranfrage zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit östlich angrenzender Stellplatzanlage und Zufahrtsverlegung eingereicht.

Die Bauvoranfrage wurde seitens des Landratsamtes abgelehnt, da die mit der Realisierung des Vorhabens notwendigen Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen nicht erteilt werden können, da damit die Grundzüge der Planung berührt werden.

Es ist daher beabsichtigt zusätzlich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Blau“ auch in östlicher Richtung zu erweitern und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorhabenbezogen für das Bürogebäude auszuweisen.

III. Ziel und Zweck der Planung

Zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Festsetzung zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche im südwestlichen Bebauungsplanbereich und zur Ansiedlung eines Bürogebäudes mit Stellplätzen im östlichen Bereich soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Blau“ entsprechend geändert und ergänzt werden. Das Planungsbüro Hähmig/Gemmeke hat hierzu einen Bebauungsplanvorentwurf erstellt in dem die beabsichtigten Änderungen eingearbeitet wurden. Der bestehende Bebauungsplan behält mit Ausnahme der geplanten Änderungen weiterhin Rechtskraft.

IV. Flächennutzungsplan

im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom Februar 2002 ist die vorgesehene Erweiterung, Änderung bzw. Ergänzung des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

V. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfs mit Stand vom 01.03.2016 einschließlich seiner Begründung, fand in der Zeit vom 29.03.2016 – 22.04.2016 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden..

VI. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung

Siehe Anlage

VII. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen wurden Planänderungen entsprechend dem Abwägungsvorschlag in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 10.11.2016 eingearbeitet

VIII. Beschlussantrag

Das beauftragte Büro für Stadtplanung Hähnig-Gemmeke, Tübingen, hat in Abstimmung mit der Bauverwaltung auf der Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Blau“ 1. Änderung und Ergänzung und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vorbereitet die mit der Begründung ebenfalls öffentlich ausgelegt werden kann. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Externe Fachleute:

Planungsbüro Hähnig-Gemmeke, Tübingen



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf
Auswertung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Blau“, Blaustein-Ehrenstein

Auswertung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Beteiligte:

1. Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netzte GmbH
2. Alb-Naturenergie GmbH Wohnbau und Immobilienservice
3. Roswitha McLeod
4. Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)
5. Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
6. Regionalverband Donau-Iller
7. Landratsamt Alb-Donau-Kreis
8. Nachbarschaftsverband Ulm
9. Deutsche Telekom Technik GmbH

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netzte GmbH	Keine Bedenken			
Alb-Naturenergie GmbH Wohnbau und Immobilienervice	Art der baulichen Nutzung: Überprüfung der Festsetzung als Gewerbegebiet → durch die Erweiterung ist eher von einem Industrie- als von einem Gewerbekomplex auszugehen.	Das Baufenster im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans wird im Verhältnis zum bereits festgesetzten Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans nur in geringem Maße erweitert, sodass hier von keiner bedeutend höheren schalltechnischen Belastung ausgegangen wird. Bei der geplanten Erweiterung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen Verwaltungsbau, welcher sich nicht weiter negativ auf die schalltechnische Situation auswirkt. Diesbezüglich sind keine weitreichenden Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, weshalb es sich hierbei nach wie vor um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handelt, der in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig ist.		X
	Schalltechnische Probleme	s.o.		X
	Maximal zulässige Gebäudehöhe im GE1 von 13m ist zu hoch.	Diese maximal zulässige Gebäudehöhe war bereits im rechtskräftigen B-Plan festgesetzt, es gab seither keine Änderung.		X
Roswitha McLeod	Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m	Der Gewässerrandstreifen von 5 m ist im Bereich der Änderung eingetragen und eingehalten.		X

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)	Prüfung des Baumbestands	Die grünordnerischen Inhalte wurden aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet an der Blau“ und „Grözinger Areal“ übernommen. Diese beinhalten keine weiteren Festsetzungen.		X
	Notwendigkeit der Erweiterung der Gewerbeflächen/ Eingriff in Naturraum	Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind nur Flächen betroffen für die bereits Baurecht besteht, d.h. es findet kein neuer Eingriff in den Naturraum statt.		X
	Fußwegeverbindung	Geh- und Fahrrecht wird entkoppelt, die vorgeschlagene optimierte Fußwegeverbindung wird im Plan als Gehrecht eingetragen und in den textlichen Festsetzungen ergänzt.	X	
	Bebaubarkeit	Es gibt bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine Bebauung ermöglicht.		X
	Blau als Erlebnisraum/ Uferrandstreifen	Das Pflanzgebot wird im südöstlichen Bereich bis zur Böschungsoberkante erweitert.	X	
	Riegelbebauung	Aufgrund betriebsinterner Abläufe ist die Anordnung des Verwaltungsgebäudes in dieser Form mit Anschluss an die bestehende Halle erforderlich. Im östlichen und westlichen Bereich des Erdgeschosses ist das Gebäude durch Luftgeschosse durchlässig geplant.		X
	Standort Verwaltung/ Erhalt Grünbereich	Der Standort der Verwaltung wurde betriebsintern geprüft und ist aufgrund von internen Abläufen an dieser Stelle notwendig.		X
	Einhaltung des Gewässerrandstreifens	Der Gewässerrandstreifen von 5 m ist im Bereich der		X

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege	Archäologische Voruntersuchung notwendig: Vorkommen von Nebenanlagen oder Sonderbauten der sich in der Nachbarschaft befindlichen Siedlung Ehrenstein muss ausgeschlossen werden. Baggersondierungen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung!	Änderung eingetragen und eingehalten. Wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen	X	
Regionalverband Donau-Iller	Keine Bedenken			
Landratsamt Alb-Donau-Kreis	Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Bauen - Die Lage und Anordnung der vorgesehenen Stellplatzflächen erscheint sehr eng gefasst. Die Überschneidung der über die Stellplatzfläche verlaufenden Geh- und Fahrrechte könnte für Konflikte zwischen Fußgängern und Autofahrern sorgen.	Geh- und Fahrrecht wird entkoppelt, dies trägt neben der Konfliktvermeidung zudem einer optimierten Fußwegeverbindung bei.	X	
	Planungsrechtliche Festsetzungen: - Zu Pkt. A1.1: Auf Grund der beengten Platzverhältnisse innerhalb des GE sowie der direkt angrenzenden Möglichkeiten des Wohnens ist die Zulässigkeit von Wohneinheiten und die hohe Anzahl der Wohneinheiten für ein Gewerbegebiet fragwürdig.	Wohneinheiten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen	X	

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
	<ul style="list-style-type: none"> - Zu Pkt A2.1: Die Festlegung der GRZ auf 1,0 entgegen der für GE vorgesehenen 0,8 erscheint nicht erforderlich, da die von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen diese bereits einschränken. - Zu Pkt. A11.2: Bei der Dichte der Bebauung in unmittelbarer Nähe der Blau könnte der Anteil der begrünter Dachflächen erhöht werden. Der Zusatz „mit einer Neigung bis zu 10°“ könnte gestrichen werden, da der BBP nur flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässt. - Auf Grund der direkten Uferlage an der Blau wäre es sinnvoll, die erlaubte Höhe der Auffüllungen bzw. Abgrabungen zu regeln. 	<p>Auf die Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird verzichtet.</p> <p>Der Anteil der begrünter Dachflächen wird erhöht. Im GE 1/2 wird ein Anteil von 50% extensiver Dachbegrünung festgesetzt, im GE 3 (neu GEe) ein Anteil von 70%.</p>	X	
	<p>Umwelt und Arbeitsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewässer Es wird empfohlen, hochwassersicher zu bauen und die FH-Höhe auf HQextrem +20 cm Sicherheitszu-schlag zu setzen. Die Wasserspiegellage bei HQextrem beträgt in diesem Bereich 490,00 müNN. - Abwasser Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die EFH-Höhe ist auf min. 491.00 m ü.NN festgesetzt, d.h. eine hochwassersichere Bauweise ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Formulierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>		X

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
	<p>einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z. B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden. Eine entsprechende Formulierung sollte im B-Plan enthalten sein.</p>			
	<p>Immissionsschutz Auf Grund der Wohngebiete „Am Schinderwasen“ und „Am Blaugarten“ wird angeregt zu prüfen, ob die Ausweisung der Erweiterungsfläche östlich der Firma Mühlen Sohn im B-Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet (Einschränkung auf nicht wesentlich störende Betriebe) erfolgen kann.</p>	<p>Die Erweiterungsfläche wird im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.</p>	X	
	<p>Hinweise: Ländlicher Raum, Kreisentwicklung - Im Rahmen weiterer Beteiligungsverfahren sowie auch mit der Anzeige bitten wir, den Plan einschl. der textlichen Anlagen auch in digitaler Form (*.shp - *.pdf) vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		
	<p>Straßen - Mit der Baugrenze ist entlang der Kreisstraße K 7388 ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 5,00 m zwingend einzuhalten.</p>	<p>Ein Mindestabstand von 5 m ist bereits eingehalten.</p>		X

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
	<p>Zufahrten</p> <p>Entlang der K 7381 sind an den Zufahrten beidseitige Sichtfelder erforderlich. Diese betragen 3/70m. Sie sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnkante freizumachen und auf Dauer freizuhalten. Die bestehenden Werbeanlagen der Firmen sind aus den freizuhaltenden Sichtfeldern zu entfernen.</p>	<p>Sichtfelder sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf das Freihalten der Sichtfelder wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>	X	
	<p>Entlang der Kreisstraße K 7388 ist im B-Plan ein Zufahrtsverbot aufzunehmen und durch Planzeichen Nr. 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 28.12.1990 zu kennzeichnen. Die vorhandene Zufahrt im Bereich des Kreisverkehrsplatzes K 7388 ist dauerhaft zu schließen. Die Tiefborde sind durch Hochborde zu ersetzen. Unabhängig ob die Kreisstraße Verknüpfungsbereich oder Erschließungsbereich wird, ist die Zufahrt wegen fehlender Sichten nicht verkehrssicher. Der räumliche Gestaltungsbereich liegt i Einwirkungsbereich zweier klassifizierter Straßen, besonders im Schallwirkungs-bereich. Es wird durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.</p>	<p>Auf die Zufahrt von der K 7388 wird verzichtet, die Zufahrt auf das Betriebsgelände findet über die Lindenstraße statt.</p>		X

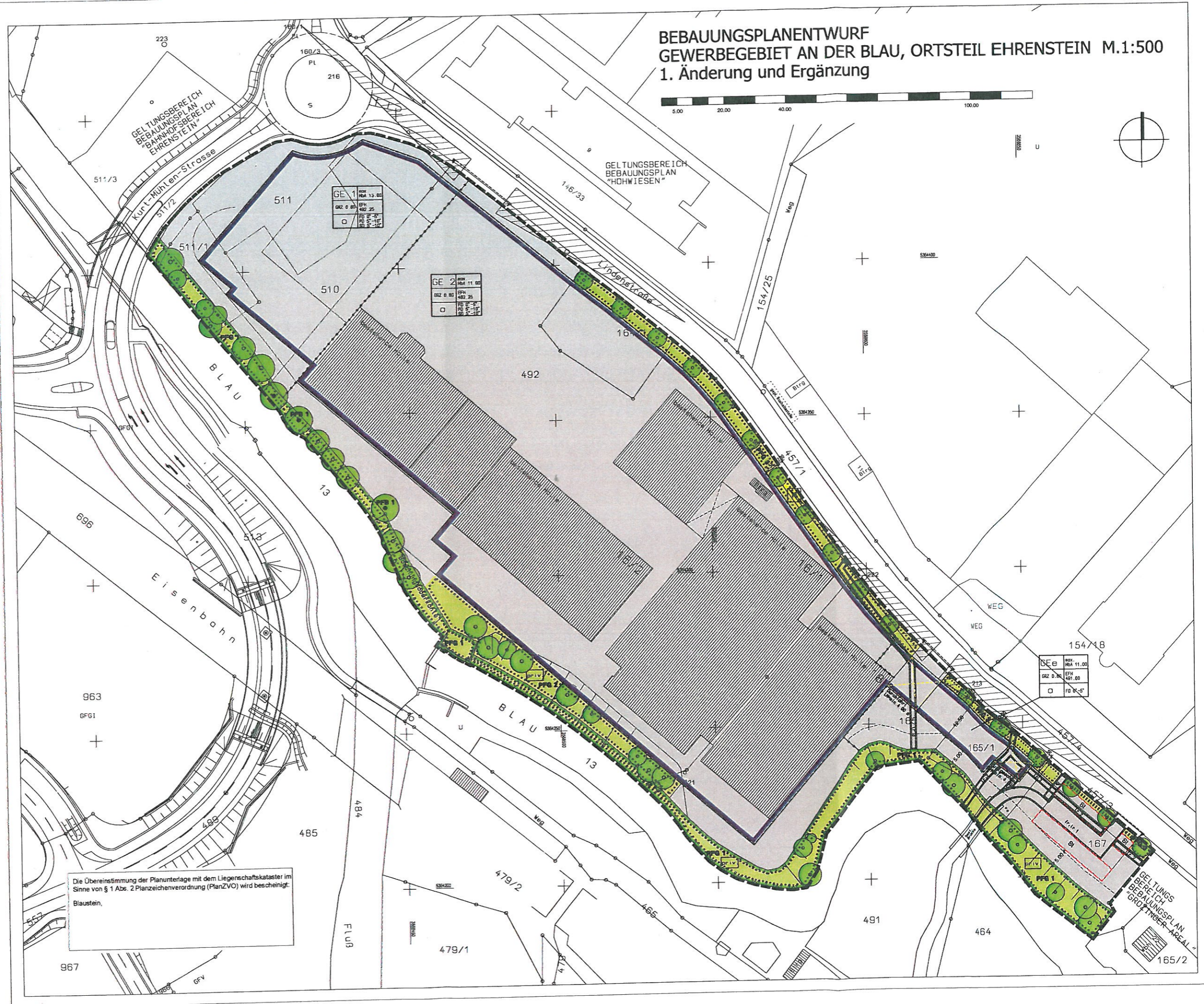
Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Straße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Ein Antrag ist unter Vorlage eines Lageplans über die Stadt Blaustein oder dem Versorgungsunternehmer bei der zuständigen Straßenmeisterei in Ulm einzureichen. 	Kenntnisnahme		X
	<p>Forst, Naturschutz Naturschutz Die untere Naturschutzbehörde kann im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung keine abschließende Stellungnahme abgeben. Begründung: Die Anhörungsunterlagen sind hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Fachbeiträge unvollständig. Folgende Unterlagen sind nachzureichen: a) Umweltbericht mit Bearbeitung der Eingriffsregelung b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag c) Aussagen zur südlich angrenzenden NATURA 2000-Kulisse „FFH-Gebiet Blau und Kleine Lauter“.</p>	Gespräch zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Blaustein hat am 15.09.2016 stattgefunden: - FFH-Prüfung wird durchgeführt. - Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird von Büro Schreiber, Neu-Ulm, erstellt	X	
	<p>Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz - Im Textteil C „Hinweise und Empfehlungen“ ist unter Pkt. C3 die Rechtsgrundlage abzuändern: anstelle von § 37 Abs. 4 Wassergesetz Baden-</p>	Die Rechtsgrundlage wird angepasst.	X	

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
	<p>Württemberg in § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg</p> <p>- Gewässer</p> <p>Der Gewässerrandstreifen beträgt nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltungsgesetz 5 m im Innenbereich und 10 m im Außenbereich.</p>	Der Gewässerrandstreifen von 5 m ist im Bereich der Änderung eingetragen und eingehalten.		X
	<p>- Altlasten</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst u. a. die Flurstücke 511, 511/1 und 492. Diese sind im Bodenschutz und Altlastenkataster als Altstandort AS Lindenstraße 8+9 Blaustein-Ehrenstein (Objekt Nr. 02348-000) mit der Bewertung „A nach Sanierung“ erfasst. Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass noch punktuell Restkontaminationen vorhanden sind.</p>	Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	X	
	<p>-</p> <p>Der in den textl. Festsetzungen unter C2 aufgeführte Hinweis bzgl. evtl. auftretender Bodenverun-reinigungen sollte wie folgt geändert werden: „Werden bei Ausharbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist unverzüglich die Altlastenbearbeitung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen“.</p>	Wird in den textlichen Festsetzungen angepasst.	X	

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
	<p>Vermessung Die Plangrundlage entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters.</p>	Wird angepasst.	X	
Nachbarschaftsverband Ulm	Keine Bedenken			
Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Keine Bedenken</p> <p>Hinweis: Wir weisen jedoch auf vorhandene Anlagen der Telekom hin, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen und sich teilweise innerhalb des B-Plans befinden (siehe beiliegender Lageplan). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer evtl. Baumaßnahme so früh wie möglich, mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.</p> <p>Diesbezügl. Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI.</p>	Kenntnisnahme		

Beteiligte	Bedenken/ Hinweise (Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag	Änderung im Bebauungsplan	
			Ja	nein
	<p>Anschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederl. Südwest PTI 22 Ulm, PB 5 Olgastraße 63, 89073 Ulm oder Tel. 0731-100-84721</p> <p>Wir bitten Sie, der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft</p> <p>Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.</p>			

**BEBAUUNGSPLANENTWURF
GEWERBEGEBIET AN DER BLAU, ORTSTEIL EHRENSTEIN M.1:500
1. Änderung und Ergänzung**



Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt.
Blaustein.

GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN
"BAHNHOFBEREICH
"EHRENSTEIN"

GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN
"HOHWIESEN"

GELTUNGS
BEREICH
BEBAUUNGSPLAN
"GRÜTTNER-AREAL"

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-11 der BauNVO)



Gewerbegebiete GE 1-2
(§ 8 BauNVO)
siehe textliche Festsetzungen



eingeschränkte Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)
siehe textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt durch die Gebäudehöhe als Höchstmaß (HbA)

max. HbA Oberste Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen jeweils in m über EFH

EFH Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die EFH festgesetzt.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	EFH (Erdgeschosshöhe)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO):
Gebäude mit mehr als 60 m Länge sind zulässig



Baugrenze
(§ 23 (1) und (3) BauNVO)



Durchfahrt bzw. Durchgang
(§ 9 (1) 2 und (3) BauGB)
LH = lichte Höhe

FD Flachdach DN 0°-6°

PD Putzdach DN 6°-10°

SD Satteldach DN 6°-10°

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)



Verkehrsflächen



Zweckbestimmung Bushaltestelle

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer
Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereiche

5. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zu belastende Flächen

gr Gehrecht siehe textliche Festsetzungen

fr, lr 1 Fahr- und Leitungsrecht 1 siehe textliche Festsetzungen

lr 2 Leitungsrecht 2 siehe textliche Festsetzungen

lr 3 Leitungsrecht 3 siehe textliche Festsetzungen

6. Grünflächen
(§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)



Grünflächen

Zweckbestimmung:
private Grünflächen
siehe textliche Festsetzungen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25, 25a+b und (6) BauGB)



Erhalt von Bäumen



Neupflanzung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a und (6) BauGB)

PFG 1-3

PFB 1 Pflanzbindung 1 siehe textliche Festsetzungen

9. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (6) (§ 9 (1) 4 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4), § 16(6) BauNVO) oder Abgrenzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen



Sichtfelder

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

11. Hinweise durch Planzeichen (Bestand)



vorhandene Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude



bestehende Gewerbegebäude



bestehende Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

für B-Plan und örtliche Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am beschlossen, den Bebauungsplan zur 1. Änderung nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am und anschließender Planauslage in der Zeit vom bis einschließlich Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am als Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am in der Fassung vom von bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes am beteiligt.

BEHANDLUNG DER STELLUNGSNAHMEN

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des Satzungsentwurfes über die örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Gemeinderat der Stadt Blaustein am behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom sowie die Begründung vom

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Blaustein, den

Kayser Thomas
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Blaustein, den

Kayser Thomas
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Blaustein,

Kayser Thomas
Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

ALB-DONAU-KREIS

STADT BLAUSTEIN

BEBAUUNGSPLANENTWURF
GEWERBEGEBIET AN DER BLAU
ORTSTEIL EHRENSTEIN

1. Änderung und Ergänzung

PLANBEREICH: MASSTAB: 1:500

GEFERTIGT: Hähning/Gemmeke DATUM: 10.11.2016

GEÄNDERT: I: II: III: