



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 08.10.2013

Vorlagen Nr. 25 /2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

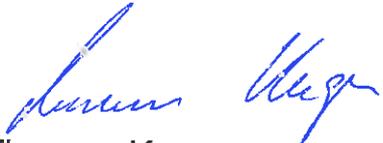
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma-Areal, Ortsteil Ehrenstein,
Erweiterung bezüglich Ausweisung von Stellplätzen auf Flst. 452/1,
Vorberatung

Beschlussantrag:

Empfehlung an Gemeinderat zur Einleitung eines
Bebauungsplanverfahrens zur Bebauungsplanerweiterung

Vorberatungen keine

Empfehlung der Vorberatung:


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal“ wurde am 30.05.2011 genehmigt. Zwischenzeitlich hat die Firma Frascio Deutschland GmbH im östlichen Bereich des Bebauungsplans ihr Bauvorhaben, Erstellung einer Logistikhalle mit Bürogebäude fertiggestellt.

Zusätzlich konnte die Firma das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück Flst. 452/1 käuflich erwerben.

Das Grundstück ist bisher als Grünfläche (Wiese) genutzt und liegt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Ulm.

Die Firma Frascio plant auf diesem Grundstück die Erweiterung ihrer Stellplatzanlage entsprechend ihren betrieblichen Anforderungen.

Da sich die Zahl der Beschäftigten erheblich erhöht hat sind zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher notwendig.

Die geplante Anordnung der Stellplätze ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Eine Ausweisung weiterer Stellplätze auf der bisher unbebauten westlichen Gewerbefläche wird nicht angestrebt, da diese Fläche als gewerbliches Vorratsgelände zurückgehalten werden soll und die Entfernung für Besucher und Mitarbeiter zu weit ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundzüge der Bodennutzung ohne parzellenscharfe Abgrenzungen dar. Eine maßvolle Überschreitung des dargestellten Umfangs der Bauflächen ist somit vertretbar und möglich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird in Anlehnung an den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma Areal“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der ausschließlichen Zweckbestimmung für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Zur langfristigen Standortsicherung und Sicherung der Weiterentwicklung der Fa. Frascio Deutschland ist eine Stellplatzerweiterung, entsprechend ihrer betrieblichen Anforderungen, dringend erforderlich. Damit können auf der vorgesehenen Gewerbegebietsfläche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes langfristig gesichert werden.

Bei der konkreten Ausführung der Werksanlage wurde festgestellt, dass die Rangierfläche für Sattelzüge im Bereich der Anlieferzone erweitert werden muss. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lischma-Areal“ vorgesehene Fläche muss deshalb in Richtung der zur Festsetzung vorgesehenen Stellplätze verschoben werden.

Auf der geplanten erweiterten Gewerbegebietsfläche sollen ausschließlich Stellplätze zulässig sein.

Durch geeignete bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen soll eine Einbindung des Ortsrandes an das bestehende Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Von der Firma Frascio wurde das Planungsbüro Zint, Ulm, beauftragt die Bebauungsplanerweiterung zu bearbeiten.

Ein Vorentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise, Begründung und Umweltbericht wurde hierzu bereits erstellt (s. Anlage). Es sind noch zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Konkrete Angaben über die geplante Bebauungsplanerweiterung sind aus der Anlage zu entnehmen.

Im Rahmen der Außenanlagenerstellung wurde im Eingangsbereich zum Büro und Halle entlang der Kreisstraße eine neue Stützmauer im Anschluss, an die bestehende, alte Stützmauer erstellt.

Die alte Stützmauer entlang der Kreisstraße ist im Eigentum des Landkreises und dient aufgrund des Gefälles der Absicherung der vorbeiführenden Kreisstraße und muss erhalten bleiben.

Gleichzeitig dient sie nunmehr als Schutz des neuen Gebäudes bei Schneeräumung und Salzstreuung auf der Kreisstraße.

Um eine bessere optische Gestaltung zu erreichen werden derzeit Gespräche mit der Straßenverwaltung des Landkreises geführt.

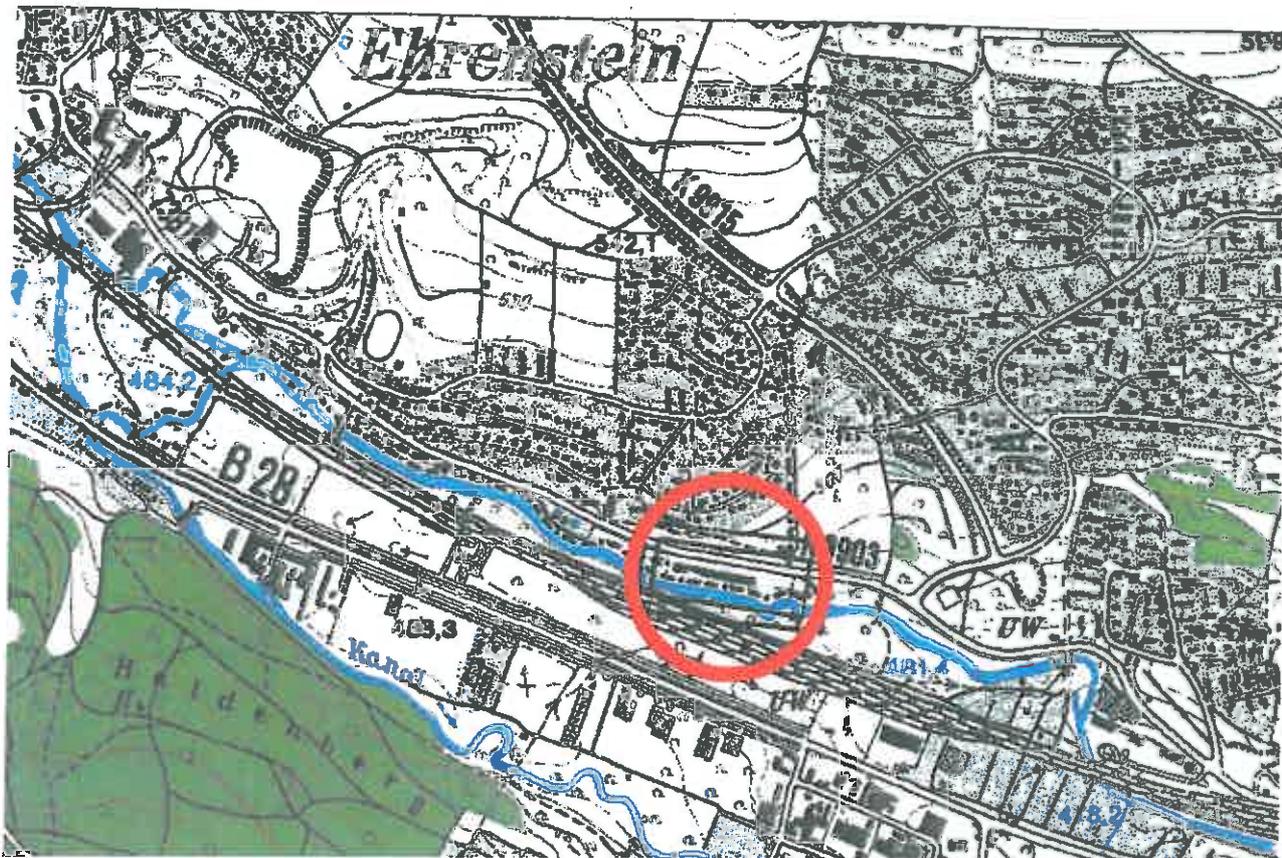
Beschlussantrag:

Zustimmung zur geplanten Bebauungsplanerweiterung und Empfehlung an den Gemeinderat zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Bebauungsplanerweiterung.



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen



Übersichtsplan

**Gemeinde Blaustein
Gemarkung: Ehrenstein
Alb-Donau-Kreis**



**Bebauungsplanänderung
"Gewerbegebiet Lischma - Areal",
Ortsteil Ehrenstein**

- Entwurf

M 1 : 500

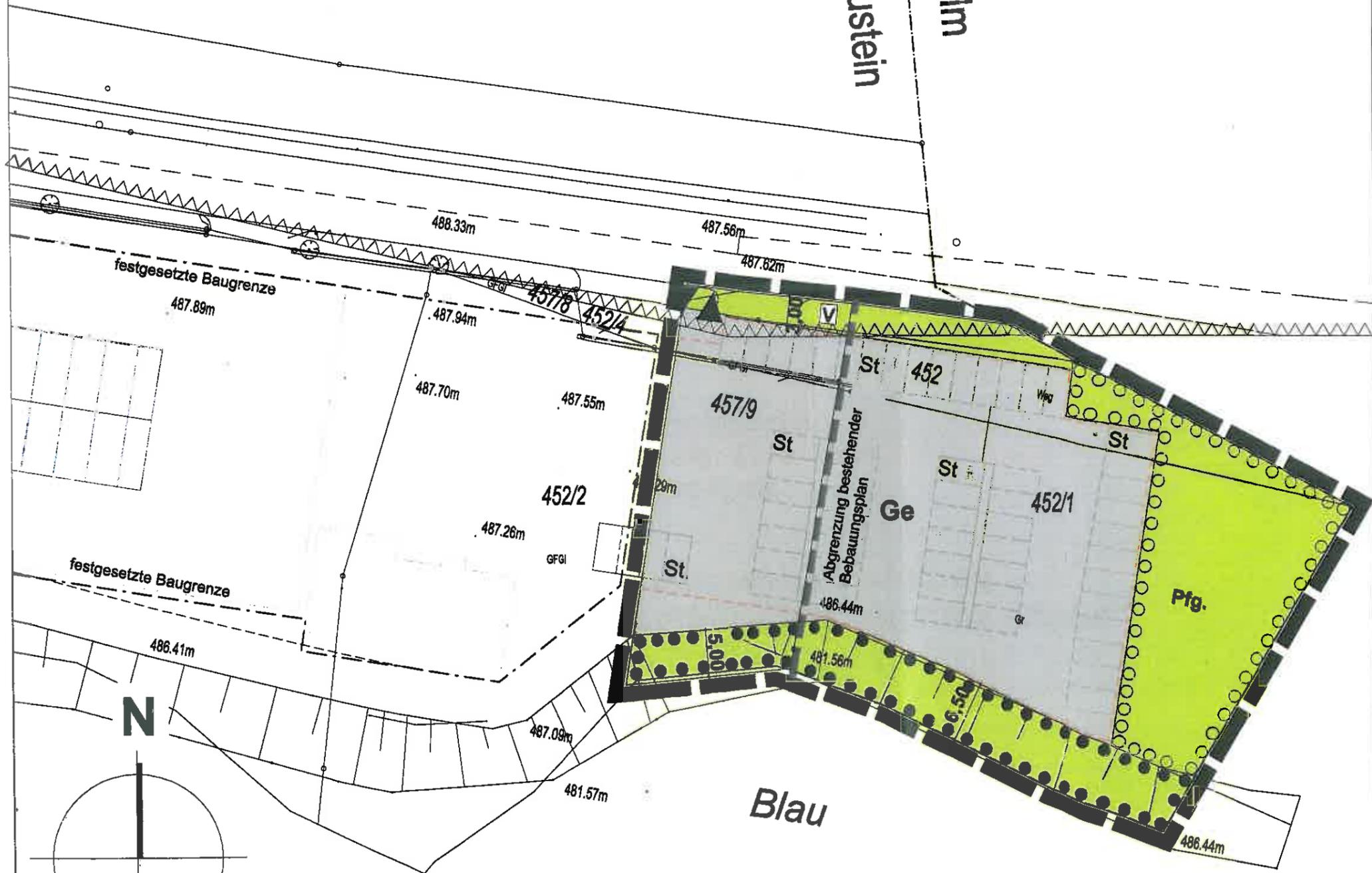
Stand: 20.08.2013

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung, BfS
Dipl.-Ing. Erwin Zint

740

Gemarkung Blaustein

Gemarkung Ulm



M 1 : 500

Gemeinde Blaustein

Zeichenerklärung zur Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Lischma-Areal", Ortsteil Ehrenstein

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. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW)

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

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

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. 1509)

A. Zeichenerklärung der Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Zulässig sind nur:

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsgrün
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Private Grünfläche: mit Erhaltungsgebot
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)



Flächen mit Pflanzgeboten als Einfriffs-/Ausgleichsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)



Sichtfeld zur K 7381 innerhalb des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

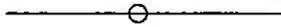
Hinweise



Vorschlag Stellplätze



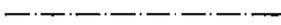
Gemarkungsgrenze



bestehende Grundstücksgrenzen



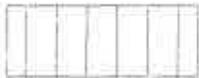
Abgrenzung bestehender Bebauungsplan



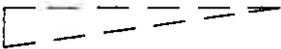
festgesetzte Baugrenze

452/1

Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude



Sichtfeld zur K 7381 außerhalb des Geltungsbereiches

5,00

Maßangabe in Metern

+487.29m

Bestandshöhen in Metern über NN



Gemeinde Blaustein

Bebauungsplanänderung

Gewerbegebiet Lischma Areal,
Ortsteil Ehrenstein

Vorentwurf

- A. Textliche Festsetzungen
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Begründung zum Bebauungsplan
- E. Umweltbericht

Ulm, 20.08.2013

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS

Dipl.-Ing. Erwin Zint

Die Gemeinde Blaustein erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) für das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Gebiet folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal", Ortsteil Ehrenstein

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

A. Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Lischma-Areal Lindenstraße", Ortsteil Ehrenstein gilt die vom Büro für Stadtplanung, BfS Dipl.-Ing. Erwin Zint gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 20.08.2013, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Stellplätze

2. Stellplätze §9(1)Nr. 4 BauGB i.V.m §12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Gewerbegebietsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte und bereits bestehende Zu- und Ausfahrtsbereich zulässig. Nach Bedarf kann er verschoben werden. Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck muss auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden.

Die Zufahrt muss eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen.

3.2 Flächen für Verkehrsgrün

Die Flächen sind als Vegetationsflächen mit Magerrasen einzusäen. Sie können als Entwässerungsmulden für die Kreisstraße ausgebildet werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrt darf die Verkehrsgrünfläche unterbrochen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am Blauufer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Uferbereiche der Blau ist der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Pflegeeingriffe zur Beseitigung von Bäumen, die ein begründetes Sicherheitsrisiko darstellen, sind im Einzelfall zulässig. Eingriffe in den Bestand dürfen nur abschnittsweise und nach

zeitlicher und qualitativer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis und dem Regierungspräsidium Tübingen, Flussmeisterstelle Ulm, erfolgen. Die Flächen zwischen der Pflanzbindung und dem Baufenster sind auf Dauer als Unterhaltungsweg entlang des Uferbereiches freizuhalten.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Maßnahme:

Auf der als Pflanzgebot (PFG) in der Planzeichnung dargestellten Fläche sind auf ca. 60% der Fläche standortheimische Bäume und Sträucher der Artenlisten 1 und 2 in zwei Gruppen zu pflanzen. Qualität der Bäume: Hochstämme, 3xv, StammU 16-18 cm. Qualität der Sträucher: 3xv, Höhe 100-150 cm. Pflanzabstände 1 Strauch/ 2,5 m². Pflanzung von max. 1 Baum / 10 Sträucher. Verwendung von autochthonem Pflanzgut. Entwicklungspflege von 3 Jahren und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

Nach 10-15 m sind die Gehölzgruppen zu unterbrechen. Die gehölzfreien Flächen sind als blüten- und krautreiche Saumvegetation herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Der Krautsaum ist 1-malig / Jahr (Schnittzeitpunkt Anfang September) oder entsprechend alle 2 Jahre zu mähen. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

4.3 Sonstige Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Lindenstraße zwischen der Gewerbegebietsfläche und der Grundstücksgrenze sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrts- und Umfahrtsbereiche durch die Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen. Dabei können Bäume und Sträucher mit Arten außerhalb der Artenliste, Stauden, Blumenbeete und Gräser angepflanzt werden, Koniferenhecken sind hier unzulässig. Parkplätze sowie sonstige betriebliche Nutzungen sind hier nicht zulässig.

4.5 Artenliste für Bäume und Sträucher

Artenliste 1:

Qualität Hochstämme 3xv, Stamm U 16-18 cm. Autochthones Pflanzgut, Bindung mittels Zweipflock. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Artenliste 2:

Qualität: Str 3xv Höhe 100-150 cm. Autochthones Pflanzgut. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

1. Gestaltung der Außenanlagen

1.1 Pkw Stellplätze und deren Zufahrten

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen Pkw Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau angelegt werden.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sie dürfen aus Maschendraht mit Stahlprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Reine Mauereinfriedungen sind nicht zulässig. Eine Sanierung der bestehenden Mauereinfriedung ist zulässig.

2 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Werbeanlagen

Selbstständige Werbetürme können auf den Gewerbegrundstücken ausnahmsweise bis zu einer max. Höhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten

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

C. HINWEISE

1. Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Archäologische Denkmalpflege:

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist dies dem zuständigen Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Der vorgesehene Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege zwei Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

2. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die Grundzüge der Bodennutzung ohne parzellenscharfe Abgrenzungen dar. Eine maßvolle Überschreitung des dargestellten Umfangs der Bauflächen ist somit vertretbar und möglich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Fa. Frascio Deutschland GmbH beabsichtigt, innerhalb des vorgesehenen Plangebietes zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes zu errichten. Das Vorhaben ist erforderlich, da sich die Zahl der Beschäftigten erheblich erhöht hat.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung der Stellplatzanlage der Fa. Frascio entsprechend ihren betrieblichen Anforderungen.

Im Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Die erforderliche Stellplatzerweiterung verlangt die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan.

3. Angaben zum Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Ehrenstein und wird begrenzt durch die Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) im Norden und der Blau im Süden. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs besteht das gewerbliche Grundstück der Fa. Frascio Deutschland GmbH. Entlang der Uferböschung der Blau läuft die Gemarkungsgrenze zu Ulm.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Wiese. Am südlichen Rand wird ein Gehölzgürtel, vorwiegend aus Eschen, einbezogen. Der Geltungsbereich ist derzeit über die bestehende Ein- und Ausfahrt des im Westen angrenzenden Gewerbegebietes von der Lindenstraße (Kreisstraße K 7381) erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 452, 452/1, 457/9 der Gemarkung Ehrenstein und weist eine Größe von ca. 2.816 m² auf.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird in Anlehnung an den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der ausschließlichen Zweckbestimmung für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Zur langfristigen Standortsicherung und Sicherung der Weiterentwicklung der Fa. Frascio Deutschland ist eine Stellplatzerweiterung, entsprechend ihrer betrieblichen Anforderungen, dringend erforderlich. Damit können auf der vorgesehenen Gewerbegebietsfläche Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Werkstandortes langfristig gesichert werden.

Bei der konkreten Ausführung der Werksanlage wurde festgestellt, dass die Rangierfläche für Sattelzüge im Bereich der Anlieferzone erweitert werden muss. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma-Areal" vorgesehene Fläche

muss deshalb in Richtung der zur Festsetzung vorgesehenen Stellplätze verschoben werden.

Seit der Bearbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lischma Areal", hat sich die Zahl der Beschäftigten der Fa. Frascio um ca. 50% erhöht, eine weitere Zunahme ist auch in Zukunft zu erwarten. Durch diese Erweiterung bzw. Vergrößerung der Firma und der im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht auszureichend verfügbaren Stellplätze ist die ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung ausschließlich als Flächen für Stellplätze und private Grünflächen erforderlich.

Auf der Gewerbegebietsfläche sind ausschließliche Stellplätze zulässig. Die unter § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ebenfalls nicht zulässig.

Durch geeignete bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen wird eine Einbindung des Standortes an das bestehende Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Die Festsetzungen beinhalten somit nur Flächen für Stellplätze und eine private Grünfläche als Randeingrünung. Die Gewerbegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 1.708 m² auf.

Von dem erweiterten Gewerbegebiet sind durch die Stellplatzerweiterung keine störenden Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen zu erwarten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen für Hochbauten festgesetzt, deshalb sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen nicht erforderlich.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie schon beim bereits bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lischma Areal" über die Lindenstraße (K 7381). Die Zufahrt erfolgt über den bestehenden Bereich von der Lindenstraße. Die Zufahrt kann entsprechend dem betrieblichen Bedarf verschoben werden. Die interne Erschließung lässt sich mit nur einer Zu- und Ausfahrt verwirklichen.

Die Grundstückszufahrt muss aufgrund des Höhenunterschiedes von der Baugebietsfläche zum Straßenniveau der Lindenstraße eine Breite von mind. 5,5 m aufweisen, um Begegnungsverkehr im Zufahrtsbereich zu ermöglichen. Die Zufahrt muss senkrecht zur Lindenstraße entsprechend den "Technischen Vorschriften" für Zufahrten angeschlossen werden. Weiterhin ist die Zufahrt so zu gestalten, dass in die Kreisstraße einfahrende Fahrzeuge waagrecht an der Grenze zur Straße stehen.

Zur Gewährleistung der Einsicht in die Straße werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten und erforderlichen Sichtwinkel in Richtung Blaustein-Klingenstein von 5/70 m und in Richtung Ulm von 5/85 m übernommen. Das festgesetzte Sichtdreieck muss auf Dauer von allen Hindernissen (bauliche Anlagen, Bepflanzungen) über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante, freigehalten werden. Diese straßenrechtliche Vorgabe wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der gesamten Länge des Plangebietes wird entlang der Lindenstraße eine straßenbegleitende Fläche für Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche ist mit Magerrasen anzulegen und kann für die erforderlichen Anlagen zur Regenwasserbehandlung der Straße (z.B. Entwässerungsmulde) herangezogen werden. Die Fläche kann durch die erforderlichen Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Begrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die bereits bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden dabei berücksichtigt und in die Planung einbezogen.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Sicherung des bestehenden Gehölzsaums entlang der Blau mit einem Erhaltungsgebot. Pflegeeingriffe sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken am östlichen Randbereich
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten
- als Grundlage für die Bepflanzungen wird eine Artenliste festgesetzt mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes verursacht. Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht als Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.743 Ökopunkten. Der Kompensationsbedarf wird über eine geeignete externe Kompensationsmaßnahme vollständig abgeleistet und zum Entwurf des Bebauungsplans hin konzipiert.

5.7 Wasserrechtliche Vorgaben

Die Blau ist als Fließgewässer I. Ordnung festgelegt. Das Land Baden-Württemberg ist Träger der Unterhaltungslast der Blau. Der bestehende Bewuchs über der Mittelwasserlinie ist Eigentum des Grundstücksbesitzers. Dieser Bereich ist jedoch Bestandteil des Gewässerrandstreifens und steht gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 68 Abs. 1 und 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg unter Schutz.

Da mit dem Bebauungsplan eine bebaute Ortslage entsteht, wird ein 5 m breiter Pflgerandstreifen freigehalten. Innerhalb dieses Bereiches muss dem Land Baden-Württemberg jederzeit ein Zugang ermöglicht werden.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Werbeanlagen und die Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

6.0 Flächenangaben

Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	2.816,12 m ²	(100,0%)
davon: Gewerbegebiet Zweckbestimmung Stellplätze	1.708,69 m ²	(60,6 %)
Fläche für Verkehrsgrün	131,66 m ²	(4,7 %)
Erhaltungsgebot Grünflächen	378,19 m ²	(13,4 %)
Pflanzgebotsfläche	598,55 m ²	(21,3 %)