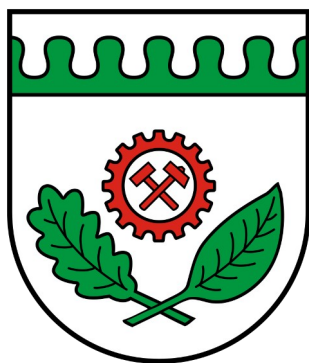




Stadt Blumberg
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet B27“

Regelverfahren
in Blumberg-Riedböhringen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 21.06.2024

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Übergeordnete Planungen.....	5
4.2	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
4.3	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6.	Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1	Bauliche Konzeption.....	8
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3	Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	11
8.1	Immissionsschutz.....	11
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.1	Art der Nutzung.....	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
9.3	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
9.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	14
9.5	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich Ihrer Nutzung.....	14
9.6	Verkehrsflächen.....	15
9.7	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
9.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	15
9.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
9.10	Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen.....	15

10. Örtliche Bauvorschriften.....	16
10.1 Dachform und Dachneigung.....	16
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	16
10.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	16
10.4 Werbeanlagen.....	16
10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	16
10.6 Festsetzung und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen.....	16
11. Anlagen.....	17

1. Planerfordernis

Die Stadt Blumberg hat am 15.10.2015 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ als Satzung beschlossen. Die damalige Planerfordernis ergab sich aus dem dringenden Bedarf der Stadt Blumberg neue Gewerbeflächen auszuweisen. Nachdem die letzten erschlossenen Flächen im Gewerbegebiet „Vogelherd“ durch einen ortsansässigen Betrieb erworben wurden, standen der Stadt keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde das Gebiet aufgrund des großen Entwicklungspotential, sowie der vorhandenen Gegebenheiten und Randbedingungen als für am besten geeignet angesehen.

Heute nun, sind hier nahezu alle Gewerbeflächen des ca. 4,5 ha großen Gebietes bebaut.

Aufgrund der sich häufenden Anfragen heimischer, aber auch ortsfremder Betriebe nach Gewerbeflächen soll nun das bestehende „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ mit dem vorliegenden Bebauungsplan einer Erweiterung zugeführt werden. Oberstes Ziel ist es hierbei, die Abwanderung ortsansässiger Firmen zu vermeiden und hier zukunftsfähige und bedarfsgerechte Gewerbegrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet B27“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Riedböhringen, einem Teilort der Stadt Blumberg. Im Norden und Osten schließt das Gebiet an die Bundesstraße B 27 an. Im Süden grenzt bestehende Siedlungsfläche an, während das Gebiet im Westen an die bestehenden Gewerbeflächen des „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ anschließt.

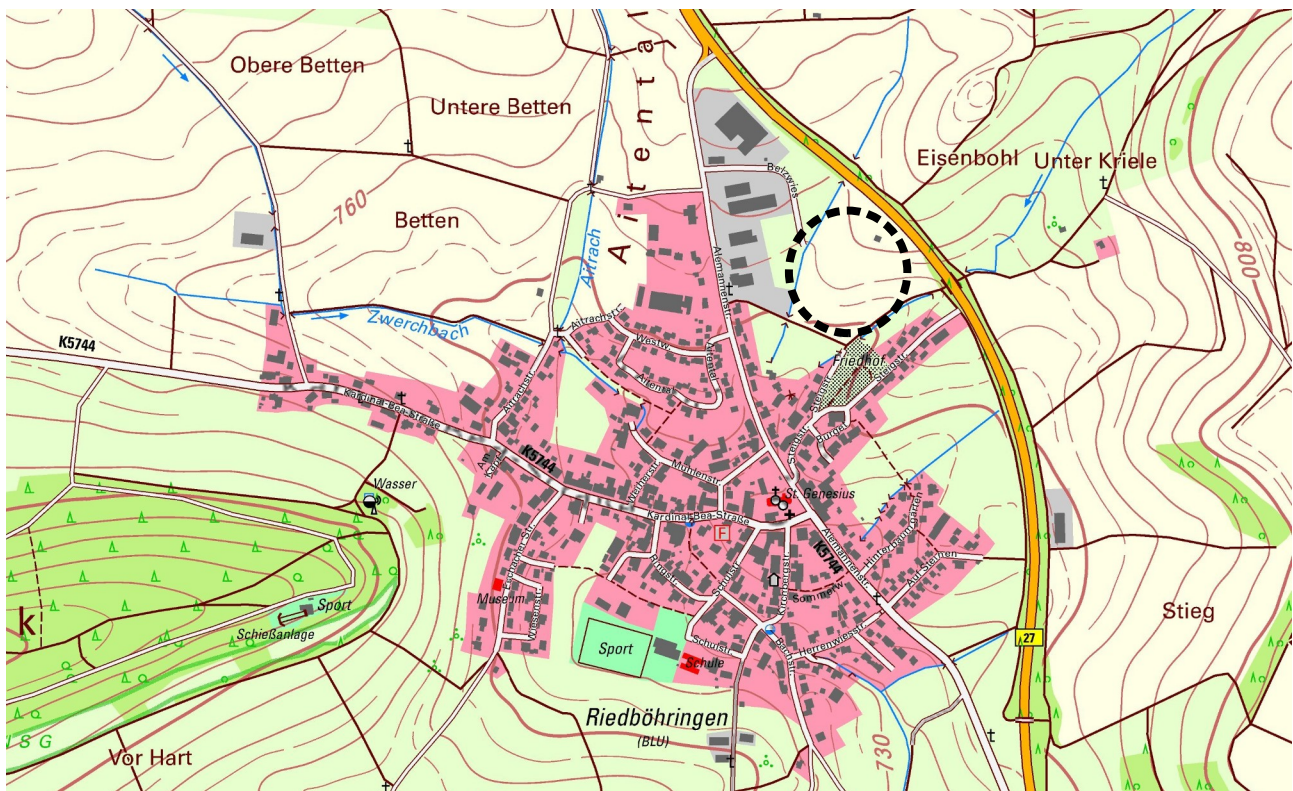
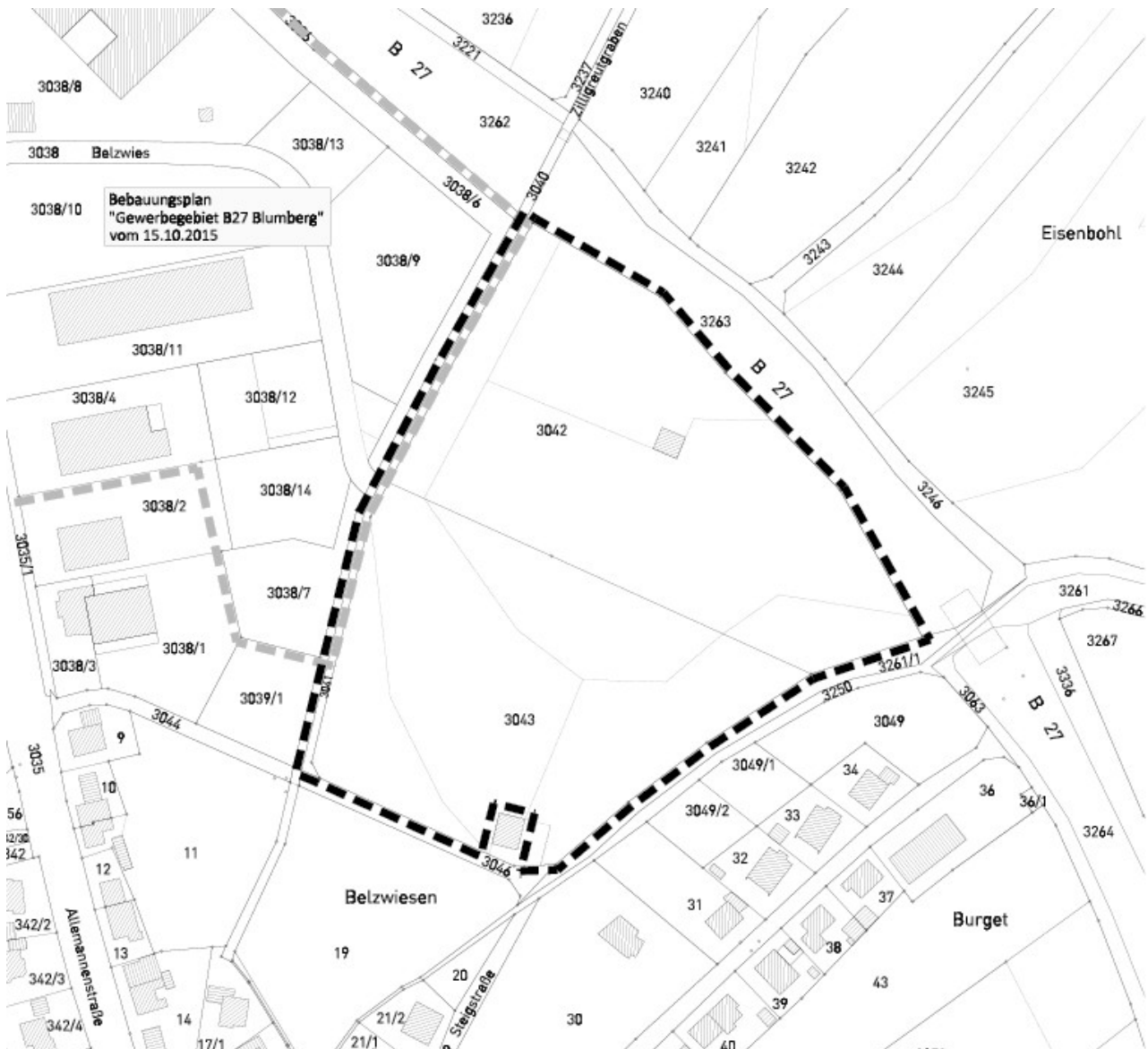


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3,25 ha beinhaltet die Flurstücke 3041 i.T. , 3042, 3043.



*Begründungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
Fassung vom 21.06.2024*

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Schutzbedürftiger Bereich der Bodenerhaltung und Landwirtschaft, hier: Vorrangflur und sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	Westlich angrenzend: BBP „Gewerbegebiet B27 Blumberg“
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Außerhalb des Geltungsbereichs: Hecken an der B27 östlich von Riedböhringen, Biotopnummer: 181173266089
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Außerhalb des Geltungsbereichs: Vogelschutzgebiet Wutach und Baaralb, Schutzgebiets-Nr. 8116441
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Westlich außerhalb des Geltungsbereichs: Eisenbohlengraben, Gewässer-ID: 5004
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich: Bundesstraße B 27

4.1 Übergeordnete Planungen

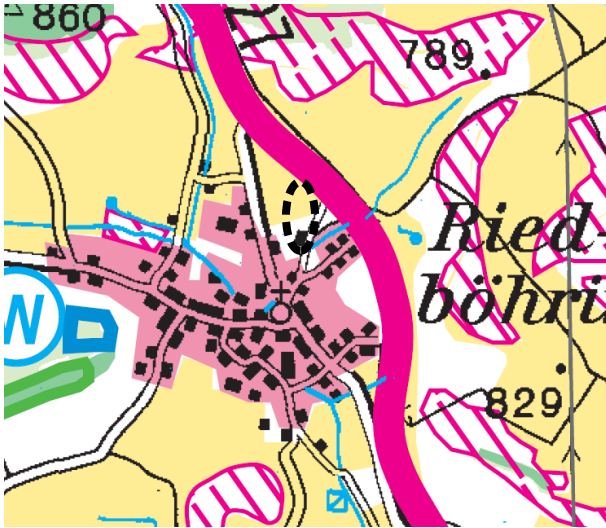


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 10.09.2003 wird das Plangebiet als Vorrangflur – Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgewiesen.

„Flächen die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sind in der Raumnutzungskarte als Vorrangflur ausgewiesen. Sie sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs- und Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.“

Auch die Fortschreibung des Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2021 (Stand: Entwurf) weist für das Plangebiet als Schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft aus.

Die Gemeinde Blumberg, Ortsteil Riedböhringen ist fast gänzlich von Vorranggebieten für Bodenerhaltung und Landwirtschaft umgeben. Vor dem Hintergrund des Gewerbeflächenbedarfs und der am Standort bereits angrenzenden Gewerbeflächen müssen die Belange der Landwirtschaft in der Gesamtabwägung zu Gunsten der geplanten Flächeninanspruchnahme für die gewerbliche Entwicklung Blumbergs zurückgestellt werden. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde/vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist von Nöten.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets befindet sich das geschützte Feldheckenbiotop: Hecken an der B 27 östlich von Riedböhringen mit der Biotopnummer 181173266089. Es findet kein Eingriff in die Biotopflächen statt.

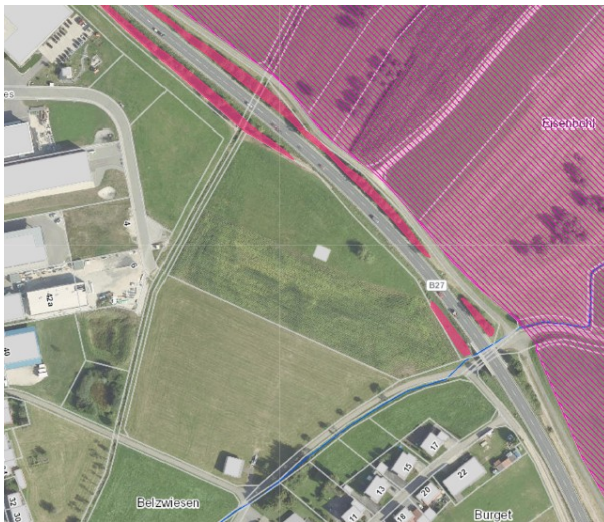


Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 15.07.2022

4.3 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bundesstraße B 27. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Bundesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- bestehende Gewerbeflächen des „Gewerbegebiet B 27 Blumberg“
- Siedlungsfläche
- Friedhofsflächen
- Fließgewässer: Eisenbohlgraben
- Verkehrsflächen und Wege
- Bundesstraße B27

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet B 27 Blumberg“ und somit der baurechtlichen Ausweisung weiterer, dringend benötigter Gewerbeflächen, geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Belzriesen“ welche an das Plangebiet angrenzt. Damit können die geplanten Gewerbeflächen über das bereits bestehende Gewerbegebiet „Gewerbegebiet B27 Blumberg“ angeschlossen werden. Der künftige zusätzliche Verkehr wird somit aus dem Ortskern fern gehalten um diesen nicht weiter zu belasten.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage.

6.2.1 Fuß- und Radwegeerschließung

Um die fußläufige Anbindung der Ortslage ins Plangebiet sicherzustellen ist im Süden der Fläche ein Fußweg geplant.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die nicht überbauten Flächen der Gewerbegrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen.

Zudem ist auf jedem Grundstück pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zur Ortsrandeingrünung sind mehrere Pflanzgebote als Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße in bestehenden Schmutzwasserkanal auf Flurstück 3046 abgeleitet.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird ebenfalls in der geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet ein neuer Regenwasserkanal hergestellt, an welchen die einzelnen Baugrundstücke anfallendes Niederschlagswasser einleiten müssen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der o.g. Regenwasserkanal mündet in das geplante Regenrückhaltebecken in Süden des Plangebiets. Anschließend wird das Regenwasser gedrosselt in den Graben südlich des Geltungsbereich eingeleitet.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

- Zum Schutz der Teichmolche vor einem möglichen Überfahren und zur Absicherung der Baugruben vor hineinfallenden Amphibien ist während der Bauphase ein Amphibienzaun entlang des Saum des östlichen Grabens fachgerecht aufzustellen.
- Es sind, wo notwendig, Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:
 - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
 - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
 - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
 - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion,
 - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
 - Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
 - Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
 - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
 - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, Staubsichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
 - Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	s.u.
Gewerbelärmimmissionen	s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung "Erweiterung Gewerbegebiet B27" in Blumberg Riedböhringen, Projekt Nr. 3640/1 vom 7. Dezember 2022 vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud erstellt worden. In dieser wurden anhand einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 die für die einzelnen Teilflächen TF01-08 zulässigen Emissionskontingente L_{EK} tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) ermittelt.

Emissionskontingente L_{EK} für das B-Plangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet B 27“

Teilflächen	Bezugsgröße m^2	Emissionskontingente	
		L_{EK} $dB(A)/m^2$	
		tags	nachts
Fläche 01	6.890	57	42
Fläche 02	2.440	57	42
Fläche 03	3.650	60	45
Fläche 04	2.160	59	44
Fläche 05	1.780	60	45
Fläche 06	3.730	59	44
Fläche 07	1.850	57	42
Fläche 08	2.000	55	40

Zudem wurden richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben um in diese Richtungen mehr Lärm als in den ermittelten Emissionskontingenten abstrahlen zu können. Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt (Angabe in UTM-Koordinaten):

- Rechtswert: 32 465550,00
- Hochwert: 5302330,00

Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

Sektor	Winkel ^{**}		EK,zus,T [†]	EK,zus,N [†]
	Anfang °	Ende°	dB(A)	dB(A)
A	> 280	105	5	5
B	> 105	195	0	0
C	> 195	255	2	2
D	> 255	280	11	11

[†] EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

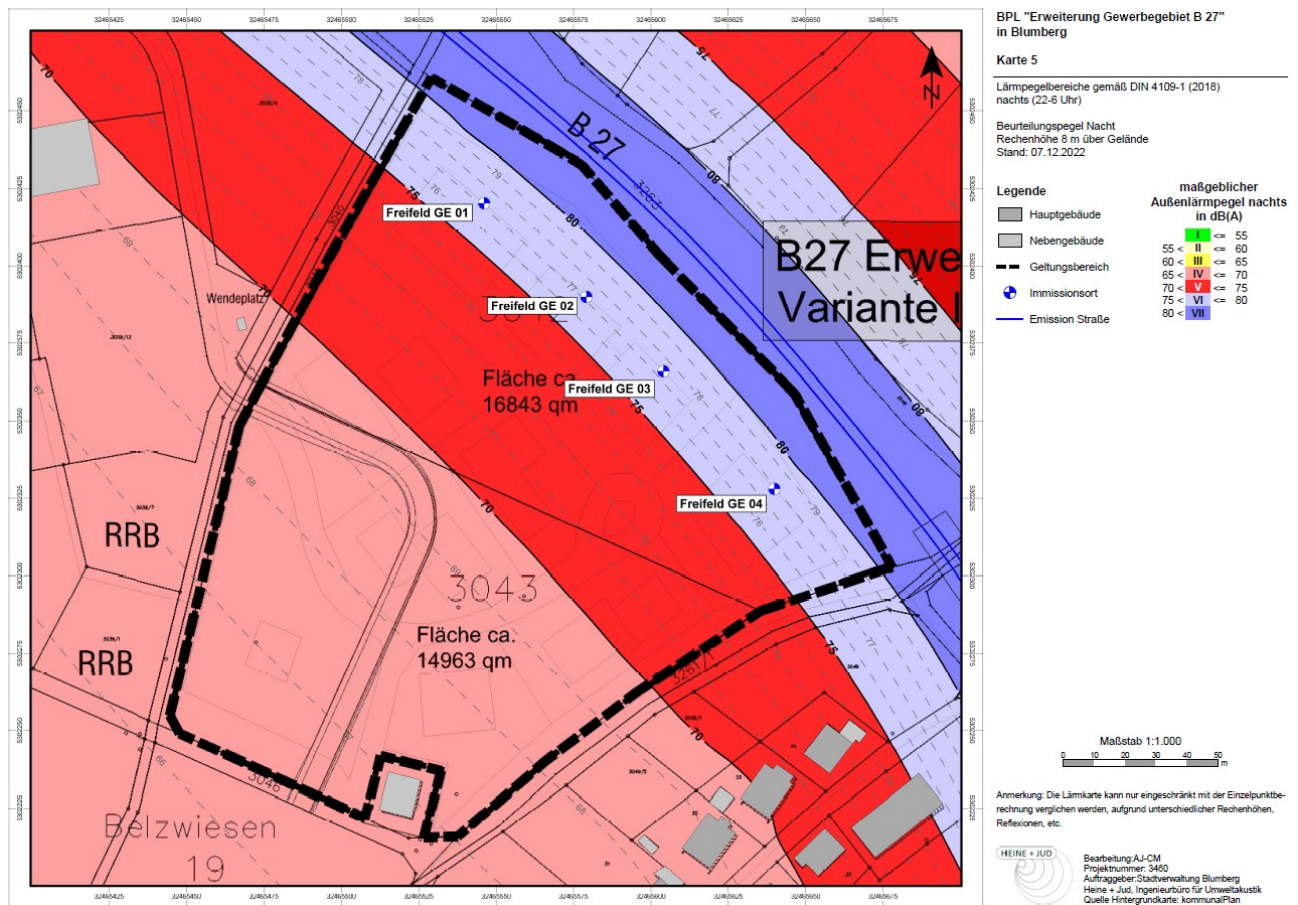
^{**}) ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Für die Beschränkung der Gewerbeflächen bezüglich Lärm sind in den Festsetzungen die entsprechenden Emissionskontingente sowie die richtungsbezogenen Zusatzkontingente formuliert.

Die schalltechnische Untersuchung hat ebenfalls ermittelt inwiefern der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der B27 relevant ist. Im Ergebnis der Untersuchung sind Überschreitungen im Plangebiet im Bezug auf die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ermittelt worden, sodass entsprechende Festsetzungen bezüglich einwirkendem Lärm getroffen wurden.

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten (West- und Südfassaden) zu orientieren.

zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. In der Schalltechnischen Untersuchung sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel der Karte 5 zu entnehmen.



Karte 5 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet B27" in Blumberg Riedböhringen, Projekt Nr. 3640/1 vom 7. Dezember 2022, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Entsprechen der geplanten Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, sowie Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dient.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet B27“ und lässt zusätzlich einen gewissen Spielraum nach oben, um eine zukunftsfähige Gebäudeplanung realisieren zu können.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den Orientierungswerten für Gewerbegebiete und ermöglicht eine ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke, ohne dass der Freiflächenanteil zu stark beschränkt wird.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig wie sie bei Gewerbebauten oftmals üblich sind.

9.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind möglichst großzügig gehalten, wobei dennoch der erforderliche Abstand zur Bundesstraße eingehalten. Dadurch wird den zukünftigen Bauherren, unter Rücksichtnahme auf die Verkehrssicherheit, bei der Planung ein gewisser Spielraum gegeben.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straße einhalten müssen. Um das Lichtraumprofil des Verkehrs und die Sichtverhältnisse freizuhalten, wird außerdem geregelt, dass bei Nebenanlagen ein Abstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss.

9.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich Ihrer Nutzung

Aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Bundesstraßen wird im zeichnerischen Teil im Abstand von 20 m eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

9.6 Verkehrsflächen

Um eine verkehrliche Erschließung des Gebiets gewährleisten zu können wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um die fußläufige Erreichbarkeit aus dem südlichen Siedlungsgebiet gewährleisten zu wird zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg) festgesetzt.

9.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser zu sammeln und wenn möglich ortsnahe zu versickern. Aus diesem Grund wird eine Retentionsfläche festgesetzt, in welcher der geplante Regenwasserkanal entlastet wird. Die anfallenden Wässer werden anschließend in den bestehenden Graben südlich des Geltungsbereichs abgeleitet.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Dies beinhaltet insbesondere die Einhaltung von Rodungszeiten und die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

9.10 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung sowie der Retentionsfläche im Südwesten des Plangebiets werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verschiedene Pflanzgebote festgesetzt. Dies können den örtlichen Standorten angepasst werden .

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform wird freigestellt. So wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, das Bauvorhaben optimal an die spätere Nutzung anzupassen.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Aus städtebaulichen Gründen werden für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie Regelungen getroffen, dass diese Anlagen und Aufbauten nicht störend in Erscheinung treten.

10.3 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet, den umgebenden Landschaftsraum, sowie den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße, ausgeschlossen werden.

10.4 Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen werden in den örtlichen Bauvorschriften restriktive Festsetzungen über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

Aus stadtbildgestalterischen Gründen wird die Anzahl und die Größe mit max. 10 m² Ansichtsfläche pro Gebäudeseite nur eingeschränkt zugelassen.

10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.5.2 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

10.6 Festsetzung und Regelungen zur Beschränkung oder zum Ausschluss der Verwendung von Außenantennen und bezüglich der Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die Anbindung der Gewerbebetrieb erfolgt heutzutage fast ausschließlich über eine Datenleitung oder evtl. über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

11. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen *wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.03.2023
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet B 27“ in Blumberg Riedböhringen, Büro Heine & Jud, Stuttgart, Proj. 3640/1 vom 07.12.2022 (Entwurf)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 21.06.2024



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Stefanie Agner, Thomas Grözingen

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Blumberg, den

.....

Markus Keller (Bürgermeister)