



BEBAUUNGSPLAN
„Gewerbegebiet Buchäcker“
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinde Ebenweiler



Planverfasser:

Ingenieurbüro Uwe Koschmieder
Wiesflecken 6
88367 Ursendorf

Uwe Koschmieder Dipl.-Ing.(FH)
Tel: 07572 712550
uwe@ib-koschmieder.de

Bauherr:

Gemeinde Ebenweiler
Unterwaldhauser Straße 2
88370 Ebenweiler

gefertigt: 18.09.2009

geändert: 25.10.2010/15.11.2011/21.11.2011

zuletzt geändert: 05.03.2012



Inhaltsverzeichnis

1	Deckblatt
2 - 3	Inhaltsverzeichnis
4 - 6	Satzungen der Gemeinde Ebenweiler zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet
7	Verfahrensvermerke
8	<u>Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan</u> <u>B. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>
	1.1 Nutzungsart
	1.2 Nebenanlagen
	1.3 Nutzungsmaß
	1.4 Vollgeschosse
	1.5 Höhe baulicher Anlagen
9	1.6 Abweichende Bauweise
	1.7 Überbaubarkeit der Baugrundstücke
10	1.8 Pflanzgebot, Bäume und Sträucher
	1.9 Bepflanzungen
	1.10 Grünflächen
	1.11 Planbereich
	1.12 Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze, Stellplätze
11	1.13 Dachdeckungsmaterial
	1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	1.15 Umsetzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
12	<u>C. Örtliche Bauvorschriften 2.0 – 2.4</u>
	2.0 Dachgestaltung und Dachform
	2.1 Gelände
13	2.2 Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
	2.3 Niederspannungsfreileitungen
	2.4 Werbeanlagen



15	<u>I. Begründung</u>
	1. Umweltverträglichkeitsprüfung
	2. Räumlicher Geltungsbereich
	3. Raumanalyse
	4. Verkehr
16	5. Planungsvorgaben
	6. Erfordernis der Planaufstellung
	7. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
17	8. Planungsrechtliche Festsetzungen
18	9. Erschließung
19	10. Grünordnung/Eingriffsregelung
	11. Kosten
	12. Bodenordnende Maßnahmen
	13. Werbeanlagen
20	14. Festsetzungen
	15. Plandaten
21	<u>II. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften</u>
	1. Geländegestaltung
	2. Geologie
	3. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
22	4. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
23	Wasserschutz / Oberbodenbeschaffenheit, Hinweise zu Grundstücke, Archäologie, Geländeschnitte und Baugrubenaushub
24	Hinweise zu, Niederschlagswasser und Abwasserdrainagen, Grundwasser und Wasserversorgung, Grünpflege, Einfriedungen und Zäune
25	Hinweise zu Pflichten des Eigentümers, Biotope und Amprion GmbH
26	<u>D. Pflanzenauswahlliste</u>
27	Merkblätter zur Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Bebauungspläne und Oberbodenbeschaffenheit
29	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
	<u>E. Umweltbericht mit Eingriffsregelung</u>



Satzungen der Gemeinde Ebenweiler

- zum Bebauungsplan
- und zu
- den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

„Gewerbegebiet Buchäcker“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler hat in der öffentlichen Sitzung am 12.03.2012 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Buchäcker“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 158).
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 05.03.2012.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 05.03.2012 und dem
 - textlichen Teil vom 05.03.2012jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

2. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 05.03.2012 und dem
 - textlichen Teil vom 05.03.2012.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2.0 - 2.4 (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten, Gelände, usw.) zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Ebenweiler, 12.03.2012

Obermeier (Bürgermeister)

Ausgefertigt, 13.03.2012:

Ursendorf, 05.03.2012

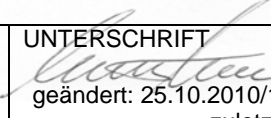
Ingenieurbüro Uwe Koschmieder

Uwe Koschmieder, Dipl.-Ing. (FH)

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchäcker“**

mit integrierter Grünordnung sowie örtlichen Bauvorschriften

Bauherr: Gemeinde Ebenweiler

Gefertigt:	Uwe Koschmieder, Dipl.-Ing. (FH) Wiesflecken 6, 88367 Ursendorf Tel. 07572 712550 uwe@ib-koschmieder.de	UNTERSCHRIFT  gefertigt: 18.09.2009 geändert: 25.10.2010/15.11.2011/21.11.2011 zuletzt geändert: 05.03.2012 Uwe Koschmieder, Dipl.-Ing. (FH)
Anerkannt:	Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler	UNTERSCHRIFT ausgefertigt am: 13.03.2012 Obermeister Bürgermeister
Satzungsbeschluss:	Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler	UNTERSCHRIFT 12.03.2012 Obermeister Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüsse gefasst	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (7) LBO	am 21.09.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 (1) S. 2 BauGB	am 25.09.2009
Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt / Scooping	§ 4 BauGB	am 09.11.2009
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt vom 29.09.2009 bis 30.10.2009	§ 3 (1) S. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	§ 3 (1) S. 1 BauGB	am 25.09.2009
Planentwurf und Auslegung vom Gemeinderat beschlossen	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am 25.10.2010 am 21.11.2011
Öffentliche Auslegung der Entwürfe und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Zeit vom 06.12.2010 bis 05.01.2011 vom 05.12.2011 bis 04.01.2012 (erneut)	§ 3 (2) S. 1 BauGB	
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	§ 3 (2) S. 1 BauGB	am 26.11.2010 am 25.11.2011 (erneut)
Satzungsbeschluss vom Gemeinderat gefasst	§ 74 (7) S. 1 BauGB § 10 BauGB	am 12.03.2012
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	§ 10 (3) BauGB	am 16.03.2012



BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL GEMEINDE EBENWEILER**„Gewerbegebiet Buchäcker“****A. PLANZEICHNUNG siehe zeichnerischer Teil****B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. § 9 (1) 1. BauGB i. B. § 1 (3), (6) 1. BauNVO
§ 8 BauNVO

1.1 NUTZUNGSART

§ 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO
Gewerbegebiet - GE –

1.2 NEBENANLAGEN

§ 9 (1) 4. BauGB, § 12, § 14 BauNVO
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 NUTZUNGSMASS

§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 3., 4., § 19 (4) BauNVO
Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ, siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans.

1.4 VOLLGESCHOSSE

§ 9 (1) 1. BauGB, § 20 BauNVO
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) BauGB, § 16 (2) 4., § 18 BauNVO
Gebäudehöhe (GH): siehe zeichnerischer Teil
Wandhöhe (WH): siehe zeichnerischer Teil



Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachhaut - WH -.

Höhenlage:

Die Höhe des Hauptbaukörpers richtet sich für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) nach der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der vom Hauptbaukörper überbauten Fläche. Die EFFH wird maximal +/- 0,50 m über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich des Hauptbaukörpers festgelegt. Maßgebend ist der Geländeverlauf zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Für Nebenanlagen und Garagen gilt diese Regelung entsprechend.

1.6 ABWEICHENDE BAUWEISE

§ 9 (1) 2. BauGB in Verbindung mit § 22 (1), (2), (4) BauNVO

Abweichende Bauweise -a-

Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO:

Die Gebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne der abweichenden Bauweise errichtet werden. Dabei ist die offene Bauweise dahingehend modifiziert, dass eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig ist. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.7 ÜBERBAUBARKEIT DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.



1.8 PFLANZGEBOT, BÄUME UND STRÄUCHER

§ 9 (1) 25. a BauGB

Es gelten die Festsetzungen im zeichnerischen Teil. Vom Standort der Bäume und Sträucher kann in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um maximal 10 m abgewichen werden. Geeignete Bäume können aus der Pflanzenauswahlliste unter Punkt D entnommen werden.

1.9 BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a BauGB

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen privaten Flächen zur Bepflanzung sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.

1.10 GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung.

1.11 PLANBEREICH

§ 9 (7) BauGB

Siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans.

1.12 WEGE, ZUFahrTEN, ABSTELL- UND LAGERPLÄTZE, STELLPLÄTZE

§ 9 (1) 20. BauGB

Stellplätze, die ausschließlich für PKWs vorgesehen sind sowie Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen o. ä.) herzustellen. Ausgenommen sind Wege, Abstell- und Lagerflächen, auf denen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist und die mit Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht ab 7,5 to. befahren werden müssen.

**1.13****DACHDECKUNGSMATERIAL**

§ 9 (1) 20. BauGB

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

1.14**FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 (1) 20 BauGB

Um die Lichtbelastung von Nachtinsekten zu minimieren sind sämtliche Lampen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Die Leuchtmittel müssen eingehaust und nur nach unten strahlend sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Solaranlagen müssen ohne die Reflektion von polarisierendem Licht hergestellt sein.

1.15**UMSETZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZTES**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden bauliche Maßnahmen an deren Außenfronten oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm festgelegt. Im 60 m-Bereich der 20-KV-Leitung ist zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.



C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

2.0 DACHGESTALTUNG UND DACHFORM

§ 74 (1) LBO

DACHFORM

Satteldach, Pultdach oder Flachdach.

DACHNEIGUNG

Siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablone).

DACHDECKUNGSMATERIAL

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.1 GELÄNDE

§ 74 (3) 1. LBO

Der bestehende Geländeverlauf (siehe Höhenlinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) ist grundsätzlich beizubehalten. Die max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände beträgt für Aufschüttungen 1,00 m und für Abgrabungen 1,00 m.

Geländeänderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die

- Geschosebene (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe),
- Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen,
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Terrassen.

**2.2****HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN
ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 74 (3) 2. LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu verwenden oder den Retentionsmulden zuzuführen. Die Retentionsmulden sollen mit einer darunterliegenden Rigole ausgestattet werden die gegen das Erdreich abgedichtet wird und deren Ableitung in das öffentliche Retentionssystem mündet.

Möglicherweise vorbelastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Umschlagsplätze ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die Fläche auf der das vorbehandelte Niederschlagswasser anfällt darf aufgrund der Ableitungsmöglichkeit max. 10% der Grundstücksfläche nicht überschreiten, ansonsten wird eine Überdachung notwendig.

(Hinweis: Eine eventuelle Vorbehandlung des vorbelasteten Niederschlagswasser ist im Entwässerungsgesuch abzuklären.)

(Hinweis: Grundsätzlich hat die Dimensionierung und Gestaltung der Retentions- bzw. Sickeranlage auf Grundlage der ATV-DVWK-A 138 bzw. DWA-A-117 zu erfolgen. Der Standort ist auf dem eigenen Grundstück frei wählbar.)

2.3**NIEDERSpannungsfreileitungen**

§ 74 (1) 5. LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.4**WERBEANLAGEN**

§ 74 (1) 2. LBO

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlage zulässig. An Gebäudefassaden dürfen diese 3/4 der



Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Je Grundstück sind maximal zwei selbstständige Werbeanlagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Selbstständige Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe des Gebäudes sowie eine Gesamtbreite von 3,00 m nicht überschreiten. Fahnenmasten werden bei der Anzahl der Werbeanlagen nicht berücksichtigt.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach.



I. BEGRÜNDUNG

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Ein Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Eingrenzung:

Im Norden: Grünland Flst. 527 und 534.

Im Osten: Durch den Feldweg Flst. 460 im Anschluss daran Grünland/Ackerland Flst. 446, 448, 454 und 455.

Im Süden: Radweg mit Grünfläche Flst. 533/1, die L 289 mit Grünstreifen danach Grün- und Ackerland.

Im Westen: Weg, Grünland Flst. 537 und 536/3.

3. Raumanalyse

Örtliche Lage:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Ebenweiler und schließt in einem Abstand von rund 350 m an ein bereits bestehendes Mischgebiet an. In diesem Mischgebiet ist bereits ein Mühlenbetrieb angesiedelt. Eine weitere Ausbreitung des Gewerbegebietes in Richtung Osten ist möglich, muss aber bei Bedarf genau geprüft werden. Das Plangebiet hat von Westen her eine Bezugshöhe von rund 583 m.ü.NN und steigt in Richtung Osten auf eine Bezugshöhe von rund 584 m.ü.NN. Die baum- und strauchlose Fläche wurde bisher intensiv bewirtschaftet. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke 533, 532, 531, 530, 529, 527/1 und 528.

Die Vorgaben des Landschaftsplans werden eingehalten.

4. Verkehr

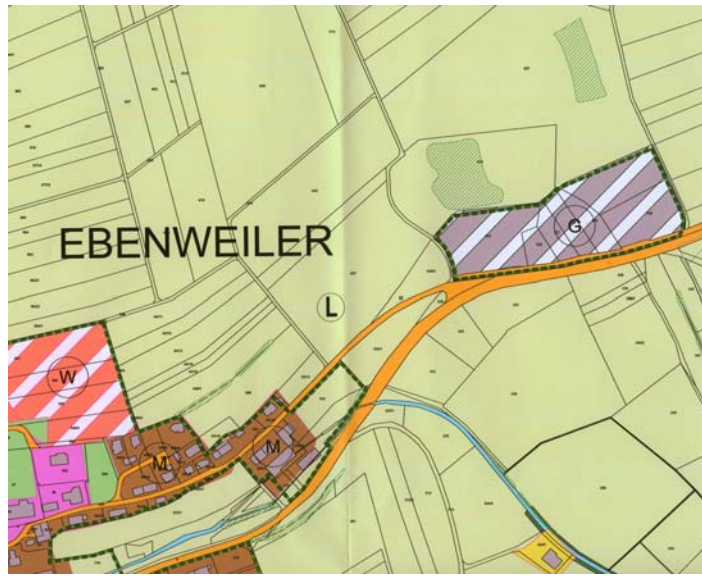
Als Erschließungsbasis für das geplante Gewerbegebiet dient die bereits bestehende Zufahrt von der L 289. Diese dient sowohl als Zufahrt zur



Kirchstraße, wie auch zum Gewerbegebiet. Mit einer Stichstraße ist die Erschließung für das Gewerbegebiet „Buchäcker“ gesichert.

5. Planungsvorgaben

Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.



6. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll das Gewerbe die Möglichkeit erhalten, sich in unmittelbarer Nähe zu erweitern. Aufgrund konkreter Anfragen örtlicher Betriebe sieht sich die Gemeinde Ebenweiler verpflichtet, weitere Gewerbeflächen anzubieten. Eine bauliche Nutzung des Planungsgebietes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen basiert auf den Planzielen, welche es zu sichern gilt.

7. Generelle Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Planungsziele werden der Bebauungsplanaufstellung zugrunde gelegt:

- Befriedigung der Nachfrage nach Gewerbefläche.
- Wirtschaftliche Erschließung, da bestehende Zufahrt vorhanden und Zu- und Abwasser bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.
- Für die Entwicklung von Gewerbebetrieben an einem bereits bestehenden Standort.



- Ortsrandgestaltung mittels Bepflanzung.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ festgesetzt (§ 8 BauNVO). Die festgesetzte Wandhöhe soll eine Höhe bis 6,50 m, für Flachdächer eine Höhe bis 8,50 m, erlauben. Die Ortsrandgestaltung soll auf der gesamten Länge naturnah und lebendig entsprechend dem Pflanzgebot erfolgen. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt großflächig, um bei der Realisierung der Gebäude ausreichend Planungsspielraum zu haben. Die Höhe der Nebenanlagen und Garagen richtet sich für die EFFH nach der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich von der Nebenanlage bzw. Garage überbauten Fläche +/- 0,50 m.

Bei der Festlegung von baulichen oder sonstigen Maßnahmen ist im beschriebenen Bereich in einem Abstand von 60 m zur Hochspannungsleitung von einem Immissionspegel von 53,5 dB(A) (vorliegende Messung beim Landratsamt Ravensburg) auszugehen. Außerhalb dieses Bereiches kann ein Immissionspegel von 50 dB(A) angesetzt werden. Im Gewerbegebiet sind, auch wenn der Orientierungspegel nach DIN 18005 von 50 dB(A) eingehalten ist, bauliche Maßnahmen an den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen erforderlich. Die Grundsätzliche Nutzbarkeit von Wohnungen wird durch die zu erwartenden Lärmimmissionen jedoch nicht beeinträchtigt. Die Grenze der Gesundheitsgefährdung ist mit den vorliegenden Lärmimmissionen nicht erreicht. In der Rechtssprechung wird diese Grenze nachts auf 60 dB(A) angesetzt. Dies wurde im Urteil vom BVerwG 9 A 67.3 vom 10.11.2004 bestätigt. Da es durchaus auch Betriebsformen gibt, bei denen es sinnvoll ist, dass der Betriebseigentümer am Betrieb wohnt, sollen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise solche Wohnungen auch in diesem Bereich zugelassen werden. Die erforderlichen bzw. getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind im Baugesuch nachzuweisen. Hierzu ist die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ziffer 5 Tabelle 8 und 9 anzuwenden und zu beachten.



9. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine geplante Stichstraße. Die vorhandene Zufahrt hat bereits einen Anschluss an die L 286.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telefon sowie Abwasser muss geschaffen werden. Die neue Erschließungsstraße wird an den gegebenen Bestand angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über eine Pumpendruckleitung der öffentlichen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Straßenflächen sowie von Hofflächen, die nicht als Umschlagsflächen dienen, wird über eine Retention mit darunterliegender, gegen das Erdreich abgedichteter Rigole, einem bereits bestehenden Wassergraben, der in den Mühlbach mündet, zugeführt.

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu verwenden oder den Retentionsmulden zuzuführen. Die Retentionsmulden sollen mit einer darunterliegenden Rigole ausgestattet werden die gegen das Erdreich abgedichtet wird und deren Ableitung in das öffentliche Retentionssystem mündet.

Möglicherweise vorbelastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Umschlagsplätze ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die Fläche auf der das vorbehandelte Niederschlagswasser anfällt darf aufgrund der Ableitungsmöglichkeit max. 10% der Grundstücksfläche nicht überschreiten, ansonsten wird eine Überdachung notwendig. Eine eventuelle Vorbehandlung von Niederschlagswasser ist im Entwässerungsgesuch abzuklären.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen und nachzuweisen. Deshalb wird empfohlen, auf den einzelnen



Grundstücken Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen, um die Tragfähigkeit des Baugrunds zu überprüfen. Ein bereits erstelltes Ingenieurgeologisches Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung. Bis zu Aufenthaltsräumen ist ein Abstand von mindestens 20 m einzuhalten.

10. Grünordnung/Eingriffsregelung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie fordert das Anpflanzen neuer Bäume mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Bei der Altlastenverdachtsfläche Wattäcker, die derzeit als Unland genutzt wird, wird ein Oberbodenauftrag von etwa 40 - 60 cm durchgeführt werden. Diese soll dann als extensive Wiesen mit höchstens 2 maliger Mahd genutzt werden. Ein Düngeeintrag entfällt. Eine Lebensraumoptimierung für die Feldlerche mit Buntbracheflächen wird angelegt. Für den Neuntöter wird eine Feldhecke in Abschnitten von 10 m auf den Stock gesetzt. Extensivierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung des Biotops Nr. 1802-343-62249 werden durchgeführt. Diese Maßnahmen sichern eine ausreichende Durchgrünung zu.

11. Kosten

Für die Durchführung der Maßnahme werden Kosten in einer Höhe von ca. 785.600,00 € einschließlich Grunderwerb entstehen.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

13. Werbeanlagen

Aufgrund des typischen Landschaftsbildes und der damit verbundenen Einsehbarkeit wurden die Werbeanlagen in den Abmessungen begrenzt. Fahnenmasten werden bei der Anzahl der Werbeanlagen nicht berücksichtigt.



14. Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen, welche in Bezug zueinander stehen bzw. sich ergänzen.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich gilt für die Flst. 533, 532, 531, 530, 529, 528 und 527/1.

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet.

Maß der baulichen Nutzung:

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO festgelegt. Für die GRZ gilt 0,8, die GFZ wird mit 1,6 festgelegt (für 2-geschossige Bauweise).

Versorgungsflächen:

Versorgungseinrichtungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Bodenversiegelung:

Der Anteil versiegelter Flächen (Dächer, Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege) ist aus Umweltschutzgründen zu minimieren.

15. Plandaten

Verfahrensgebiet:	rund	24.692 m ²	→ 100,00 %
Nettobaulandfläche:	rund	18.130 m ²	→ 73,50 %
Straßenfläche:	rund	2.600 m ²	→ 10,50 %
Ausgleichsfläche/Grünfläche:	rund	3.962 m ²	→ 16,00 %



II. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Geländegestaltung

Der bestehende Geländeverlauf soll grundsätzlich erhalten bleiben. Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00 m und Abgrabungen bis 1,00 m sind zugelassen. Das Aushubmaterial soll gleichmäßig auf dem Grundstück verteilt werden. Der Erdaushub ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und Artenschutz (Ausgleichsflächen) gelagert werden. Überschüssiger Bodenaushub soll im Rahmen von Bodenbörsen für eine Wiesennutzung angeboten werden. Weiterhin kann beim Landwirtschaftsamt angefragt werden, ob Oberboden für die Aufwertung von Ackerflächen benötigt wird. Hiermit soll eine topographische Einfügung in das typische Landschaftsbild gewährleistet werden. Weiterhin soll dies zu einer Sensibilisierung im Umgang mit Boden und Bodenaushub beitragen.

2. Geologie

Ein ingenieurgeologisches Gutachten vom Oktober 2010 liegt der Gemeinde vor.

3. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Um eine moderate Gestaltung der Dachformen und Dachneigungen zu erreichen, wurden diese auf für Gewerbebetriebe typische Arten gegenüber den bereits bestehenden bzw. angrenzenden erweitert. Somit wird eine Einfügung in das bestehende Bild ermöglicht. Daher sind nur die gewählten Dachformen zulässig. Die zulässigen Dachneigungen wurden ebenfalls aus den bereits angrenzenden entwickelt und festgesetzt. Die Dacheindeckungen sollen sich an den angrenzenden Eindeckungen orientieren. Somit ist gewährleistet, dass sich das Gebiet moderat in das bestehende Landschaftsbild einfügt.



4. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser muss über ein Pumpwerk und einer Pumpendruckleitung entwässert werden. Aus wirtschaftlichen aber auch aus technischen Gründen ist es nicht möglich, das anfallende Schmutzwasser in einer anderen Weise der öffentlichen Kläranlage zuzuführen. Da der Kanal und das Pumpwerk aufeinander abgestimmt sind und keinerlei Stauraum zur Verfügung steht ist es nicht möglich Niederschlagswasser in einer anderen Form als beschrieben in den Kanal einzuleiten. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von dieser örtlichen Bauvorschrift sind daher nicht möglich, da öffentliche Belange entgegen stehen.

Das Schmutzwasser wird über eine Pumpendruckleitung der öffentlichen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Straßenflächen sowie von Hofflächen, die nicht als Umschlagsflächen dienen, wird über eine Retention mit darunterliegender, gegen das Erdreich abgedichteter Rigole, einem bereits bestehenden Wassergraben, der in den Mühlbach mündet, zugeführt.

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu verwenden oder den Retentionsmulden zuzuführen. Die Retentionsmulden sollen mit einer darunterliegenden Rigole ausgestattet werden die gegen das Erdreich abgedichtet wird und deren Ableitung in das öffentliche Retentionssystem mündet.

Möglicherweise vorbelastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Umschlagsplätze ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die Fläche auf der das vorbehandelte Niederschlagswasser anfällt darf deshalb aufgrund der Ableitungsmöglichkeit max. 10% der Grundstücksfläche nicht überschreiten, ansonsten wird eine Überdachung notwendig.



WASSERSCHUTZ / OBERBODENBESCHAFFENHEIT

Das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne ist zu beachten.

Das Merkblatt Oberbodenbeschaffenheit ist zu beachten.

HINWEISE

GRUNDSTÜCKE

Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:

- die Größe der Baugrundstücke,
- die Grundstücksgrenzen,

ARCHÄOLOGIE

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Knochen oder Metallteile) angetroffen werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

GELÄNDESCHNITTE

Im Bebauungsplan ist der Geländeverlauf festgelegt. Den Bauvorlagen sind deshalb Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke beizufügen (§ 2 (3) 1. LBOVVO). Die Eckpunkte der Außenwände mit dem künftigen und vorhandenen Gelände sind ebenfalls darzustellen (§ 6 (2) 3. LBOVVO).

BAUGRUBENAUSHUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzuführen (siehe Text).



NIEDERSCHLAGSWASSER UND ABWASSERDRAINAGEN

Häusliche Abwässer und das stark verschmutzte Oberflächenwasser werden im Mischwassersystem der örtlichen Kläranlage zugeführt (restliche Ausführung siehe Text). Es darf im gesamten Gebiet der Grundwasserpegel nicht gesenkt werden. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Aufgrund der Untergrundverhältnisse wird empfohlen die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen.

GRUNDWASSER UND WASSERVERSORGUNG

Bitte beigelegtes Merkblatt beachten.

GRÜNPFLEGE

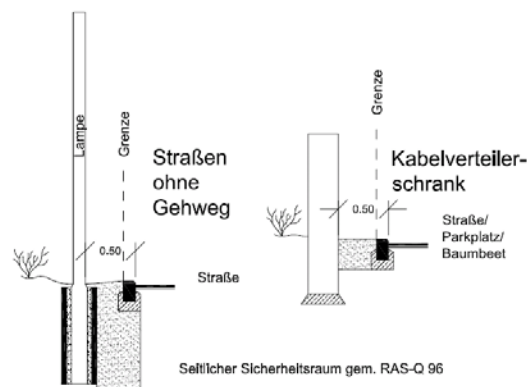
Bei anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie nach Möglichkeit auf synthetische Düngemittel zu verzichten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die entsprechenden Regelungen im Pflanzenschutzanwendungsgesetz (Positivliste) verwiesen.

EINFRIEDUNGEN UND ZÄUNE

Der lichte Raum (RAS-Q 96) des Straßenquerschnitts, der sich aus den Verkehrsräumen und den oberen und seitlichen Sicherheitsräumen zusammensetzt, ist von festen Hindernissen (hierzu zählen z.B. auch Baumkronen, Strauchwerk usw.) freizuhalten.

PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. Siehe hierzu auch Schemazeichnung.



BIOTOPE

Die nach BNatSchG § 30 geschützten Biotope Nr. 8023-436-2252 „Nasswiese NO Ebenweiler“ und Nr. 8023-4236-2251 „Feuchtvegetation Bussenried“ liegen außerhalb des Plangebietes. Diese dürfen durch die Erschließungs- und Baumaßnahmen im Gebiet weder beschädigt noch beeinträchtigt werden.

AMPRION GmbH, 220-/380-KV-FREILEITUNG

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherr zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.



D. PFLANZENAUSWAHLLISTE

Obstbäume in lokalen Sorten als Halb- bzw. Hochstämme

als Bäume: Pflanzgröße 3xv m.B., Stu 16/18

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Fraxinus exelsior	Esche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Weide
Tilia cordata	Winterlinde

als Sträucher: Pflanzgröße 3xv o.B., 125/150

Crataegus manogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball



Merkblatt

Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne

Wasserversorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Wasserversorgung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 8e Baugesetzbuch (BauGB)). Diese sind dann hinreichend berücksichtigt, wenn die Gebäude an eine auf Dauer gesicherte, einwandfreie öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 43 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Hierbei müssen vor allem die DIN -, EN - Normen und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V (DVGW) berücksichtigt werden.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 4 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist

In der **Begründung** zum Bebauungsplan **ist die wasserversorgungstechnische Erschließung** des Baugebietes kurz darzustellen.

Grundwasserschutz

Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

(§ 1 Abs. 5 BauGB).

Wegen der überragenden Bedeutung der Ressource Grundwasser als eine wesentliche Lebensgrundlage sind Eingriffe in den Grundwasserhaushalt beim Bauen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer **wasserrechtlichen Erlaubnis** gem. §§ 2,3,7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 100 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. **Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.**

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

Um gesicherte Erkenntnisse über die Grundwassersituation zu erhalten, sollten vorab in grundwassernahen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlußbohrungen durchgeführt werden.



Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse sind gem. § 37 Abs.2 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie **Sickerschächte** sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 37 Abs. (4) WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen, er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Wasserschutzgebiete

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die jeweilige Wasserschutzgebietsrechtsverordnung ist zu beachten.

Merkblatt „Oberbodenbeschaffenheit“

1. Das Niederschlagswasser muss flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickert werden.
2. Der Boden durch den versickert wird darf nicht vorbelastet sein (z.B. durch Altlasten.)
3. Für eine schadlose Versickerung insbesondere für zentrale Versickerungsanlagen ist folgende Zusammensetzung des Oberbodens erforderlich:
 - PH-Wert > 6,5
 - 2 – 5 % Organische Substanz (Humus)
 - 5 – 20 % Tongehalt
4. Durch den Bau von Versickerungsanlagen dürfen grundsätzlich keine stauende, das Grundwasser schützenden Deckschichten (z.B. ausgeprägte Lehmschichten), durchstoßen werden.