

Gemeinde Achstetten

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Bildäcker, 2. Änderung"

- A) Textliche Festsetzungen**
- B) Örtliche Bauvorschriften**
- C) Begründung**
- D) Grünflächenbilanz**

Achstetten, 22.02.2013

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 BGBl. IS. 2141)
neueste Fassung und Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
und 22.04.1993

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

1.10 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.11 Ausnahmen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind bis zu zwei Wohnungen je Betrieb im Gewerbegebiet zugelassen. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden, soweit diese auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

1.3 Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Abweichende Bauweise:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von max. 75 m Länge zulässig. Ausnahmsweise können längere Gebäude zugelassen werden.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Lauben, Schuppen und dergleichen sind als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe im Zufahrtbereich beträgt 0,50 m über Straßenoberkante als Richtmaß.

1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Freie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Dachformen sind mit den Hauptgebäuden einheitlich zu gestalten. Die freien Stellplätze sind wasser-durchlässig zu befestigen.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bäume gemäß Eintrag im Lageplan) zu bepflanzen. Die freien Stellplätze sind abzapflanzen und pro 100 m² Stellplatzfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Abweichungen bedingt durch Grundstücksteilung und Zufahrten sind zugelassen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und " 8a BNatSchG)

Bodenversiegelungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Pflanzgebot gemäß Ziffer 1.7 sichert eine Durchgrünung des Baugebietes.

Stützmauern und Sichtblenden sind zu Begrünen.

Ebenso wird empfohlen Gebäudefassaden einzugrünen.

Oberflächenwasser ist möglichst als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Baugesetzbuch

wird im Geltungsbereich eine Grünfläche Bepflanzungen ausgewiesen.

Außerdem wird ein Bestand von Kopfweiden an der Rauglen gesichert und erhalten.

1.9 Bodenschutz (§ 1 u. 202 BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf § 4 BodSchG und §§ 1 und 2 NatSchG wird hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 23.01.1990
und 22.04.1993

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 abs. 1 LBO)

a) Dächer:

Geneigte Dächer oder versetzte Dachflächen mit einer Dachneigung von 5° - 25°, außerdem sind Flachdächer zugelassen. Die Dächer müssen gleichen Neigungswinkel aufweisen. Als Farbe für die Dächer sind nicht reflektierende Materialien in den Farben rotbraun und grau zugelassen. Als Ausnahme sind Pult-, Schett- und Tonnendächer zugelassen.

Großflächige Eindeckungen aus Buntmetall (z.B. Kupfer und Zink) sind nicht bzw. nur beschichtet zugelassen.

b) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Sie dürfen eine max. Größe von 15 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der freistehenden Werbeanlage darf eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäude dürfen die Oberkante der Wandflächen nicht überschreiten.

c) Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe gemessen von der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf die Höhe von 14,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können zugelassen werden.

d) Gestaltung der baulichen Anlagen:

Die Gebäude sind in der Fassadengestaltung zu gliedern. Betonwände und Teile mit Farbanstrich, Mauerwerk verputzt oder als Sichtmauerwerk zu gestalten. Es wird empfohlen die Gebäudefassaden einzugrünen.

2.2 Antennen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 4 LBO)

Außenantennen auf den Gebäuden sind nicht zulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ansonsten ist je Gebäude nur eine Antenne zulässig.

Als Ausnahme sind Antennen an Gebäuden, die den First nicht überragen zugelassen.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Als Einfriedigung ist ein Maschendrahtzaun mit Stahlrohrpfosten bis max. 2,0 m Höhe mit Hinterpflanzung zugelassen.

Bei an die Fahrbahn angrenzende Einfriedigungen ist ein Sicherheitsabstand von 1.00 m einzuhalten.

2.4 Verkabelungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)

Die Stromversorgungs- und Fernspreitleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

3.0 Hinweis Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4.0 Hinweis Wehrbereichsverwaltung Süd

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Fluglärm begründet werden, nicht bestehen.

5.0 Hinweis EnBW

Soweit der Leistungsbedarf von neu ansiedelnden Betrieben nicht aus der bestehenden EnBW-Umspannstation gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Umspannstationen errichtet werden.

C) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BILDÄCKER" IN ACHSETTEN - OBERHOLZHEIM

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um entsprechend der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes der VG Laupheim Flächen für die Ansiedlung bzw. Umsetzung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Nachdem seit längerer Zeit in Oberholzheim keine erschlossenen Gewerbeflächen ortsnahe zur Verfügung stehen, besteht ein akuter Fehlbedarf an Gewerbeflächen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim für die Gemeinden Laupheim, Achstetten, Burgrieden und Mietingen ist am 28.08.1991 wirksam geworden. Der im FNP nicht dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2000 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Planinhalt

Das Plangebiet liegt östlich der geschlossenen Ortslage, im Anschluss an das bestehende Mischgebiet, südlich der L 261 im Gewann "Bildäcker". Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.4 ha. Die Flächen sind überwiegend für Neuansiedlung von Betrieben und für Handwerksbetriebe vorgesehen, die aufgrund ihrer beengten Lage oder ihres Flächenbedarfes im Ortskern nicht bauen können bzw. umgesetzt werden sollten. Deshalb wird das Gebiet gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt von der L 261 nach Hüttisheim im Bereich des bestehenden Anschluss von Feldweg 1513 an die Landesstraße L 261. Damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, wird eine Linksabbiegespur in der L 261 erforderlich. Mit diesem Anschluss kann der Verkehr auch aus dem angrenzenden Mischgebiet ohne Belastung der Ortsdurchfahrt abgewickelt werden. In Verlängerung nach Süden besteht die Verbindung mit der Bihlafinger Straße. Die Bauflächen werden entsprechen der Grundstücksgröße über die verlängerte Straße Im Lehen (Straße A) bzw. über Feldweg 1512 (Straße B) Stichstraße mit Wendepfanne erschlossen. Vorgesehen sind zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise wobei abweichend Gebäude über 50 m Länge zugelassen werden können. Dächer sind als geneigte - und Flachdächer festgesetzt. Andere Dächer können als Ausnahme zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die Grundflächenzahl 0.8, für die Geschossflächenzahl 1.6.

Ausgleichsmaßnahmen entsprechen § 1a BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch Festsetzungen nach § 9 BauGB und durch öffentliche sowie private Grünflächen erfolgen. An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist auf dem Flst 1049/2 im Bereich der privaten Grünfläche ein Versickererdbcken vorgesehen. Dadurch entsteht eine zusätzliche Grünfläche von ca. 1035 m² und es entfällt eine Grünfläche von ca. 684 m² so dass insgesamt ca. 351 m² mehr Grünfläche im Plangebiet entstehen. Siehe angehängte Grünflächenbilanz vom 22.02.2013.

Außerdem wird ein schutzwürdiger Bestand von Kopfweiden an der Rauglen gesichert und erhalten.

Ver - und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und die Wasserversorgung ist mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Oberflächenwässer des Flst 1049/2 wird komplett über das geplante Versickererdbecken versickert. Bodenaushubmaterial kann zum großen Teil auf den Baugrundstücken aufgefüllt, oder auf zugelassene Deponien abgefahren werden. Auf § 4 BodSchG (Bodenschutzgesetz) wird hingewiesen.

Flächendaten und Kosten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.4 ha

Bruttofläche	2.1300 ha	100,00 %
Nettobaufflächen	1.5414 ha	72,36 %
Grünflächen und Versickerbecken	0.2021 ha	9,49 %
Verkehrsflächen	0.3865 ha	18,15 %

Maßnahmen zur Verwirklichung des Gebietes

Zur Durchführung und Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Zweckmäßige Grundstücke werden durch privatrechtliche Vereinbarungen gebildet. Die Erschließung und Bebauung erfolgt nach in Kraft treten des Bebauungsplanes entsprechend des Bedarfs. Zwischenzeitlich wurden das Flurstück 1049/2 für die geplante gewerbliche Bebauung und das Flurstück 1049, auf welchem ein Radweg geplant ist, gebildet.

D) GRÜNFLÄCHENBILANZ

