

GEMEINDE ERTINGEN



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Süd IV“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**
(folgt nach der Beteiligung)

Stand: 06.05.2021



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

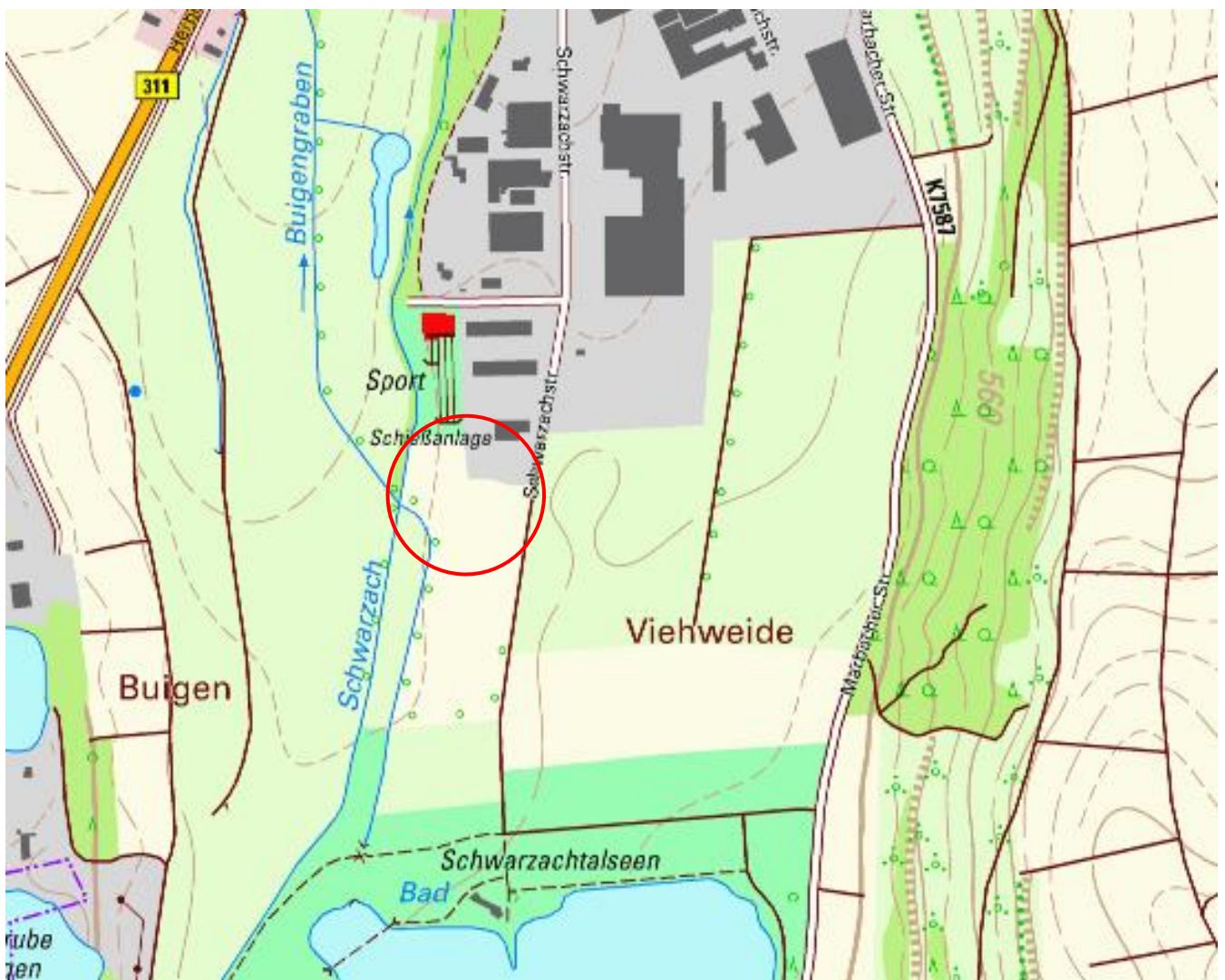
GEMEINDE ERTINGEN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Fassung vom: 06.05.2021

- zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am 2021 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 06.05.2019 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 06.05.2021
- b) Textteil in der Fassung vom 06.05.2021

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

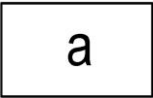

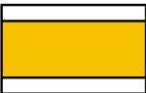
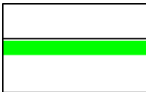
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GE	1.1.1 Gewerbegebiet (GE)	§ 8 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke. 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	§ 8 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 2. Vergnügungsstätten werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im GE <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,6	1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GH 12,0	1.2.1 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 BauNVO
	1.3 Höhenlage der Gebäude	§ 9 (3) BauGB
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.	

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
 Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

	1.4 Bauweise		§ 9 (1) 2 BauGB
	1.4.1 abweichende Bauweise		§ 22 (4) BauNVO
	Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.		
	1.5 Überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 (1) 2 BauGB
	1.5.1 Baugrenzen		§ 23(1,3) BauNVO
	1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen		§ 23 (5) BauNVO i.V.m. §§12,14 BauNVO
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:			
<ul style="list-style-type: none"> - Zufahrten und Wege, - Stellplätze, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO, - Lagerflächen. 			
	1.6 Flächen für Garagen und Carports		§ 9 (1) 4 BauGB
Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.			
	1.7 Flächen für Nebenanlagen		§ 9 (1) 4 BauGB
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.			
	1.8 Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	1.8.1 öffentliche Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	1.8.2 Straßenbegrenzungslinie		§ 9 (1) 11 BauGB

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Bei Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche - R - zu erstellen. Unbelastetes Oberflächenwasser ist zur Rückhaltung in die südlich der Gewerbefläche geplante Rückhaltefläche einzuleiten werden.

Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen. Die Rückhaltefläche erhält einen Überlauf in den angrenzenden Bachlauf.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

1.11 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.



1.11.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen

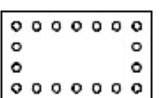


1.11.2 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

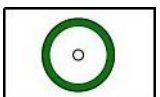
Zweckbestimmung: - Flächen für Eingrünung

**1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB**

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

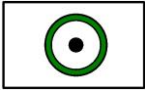


1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



1.12.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume oder Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der gekennzeichnete Standort kann den gegebenen Situationen angepasst werden.



1.12.1.3 Pflanzenerhalt von Bäumen

§ 9 (1) 25b BauGB

Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

1.12.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens

§ 1a BauGB
i.V.m.
§ 44 (5) BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für ubiquitäre Vogelarten muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.
- Orientierung der Gebäude nach Westen, um die mögliche Fledermausleitlinie entlang von Schwarzach und Tellergraben gegen Lichteinstrahlung abzuschirmen; Parkplätze müssen aus diesem Grund im Osten des Vorhabensgebiets angelegt werden.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtkörper
Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf-(Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden.

1.12.3 Pflanzliste

folgt !

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

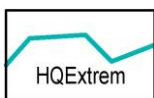
1.13.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 4 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



2.1 Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQExtrem

3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Fauna / Flora / Boden ein **Kompensationsdefizit von - 0000 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2018).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

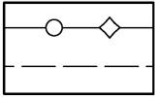
folgt !

4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet.

5. Hinweise

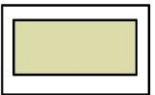
5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



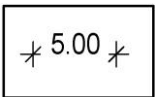
Flurstücknummern (beispielhaft)



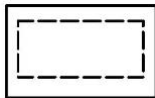
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



vorhandener Wasserlauf



Maßlinie (beispielhaft)



geplante Gebäude / geplante Stellplätze und
Carports (Vorschlag)

5.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

5.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

5.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.5 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

5.6 Hochwasserschutz

HQExtrem

Das Plangebiet könnte in Teilbereichen entlang der Schwarzach und des Tellergrabens vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQExtrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.

Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

6. Anlagen zum Bebauungsplan

6.1 Lageplan in der Fassung vom 06.05.2021

6.2 Begründung in der Fassung vom 06.05.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

INHALT:	Seite
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	12
1. Räumlicher Geltungsbereich	12
2. Räumliche und strukturelle Situation	12
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	13
4. Vorbereitende Bauleitplanung	13
5. Anlass der Planung	13
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand	14
7. Generelle Ziele der Planung	14
8. Auswirkungen der Planung	14
8.1 Erschließung	14
8.2 Versorgung und Entsorgung	14
8.3 Artenschutz	15
8.4 Hochwasserschutz	15
9. Altlasten	16
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB	18
12. Flächenbilanz	18
13. Anlagen	18
B) UMWELTBERICHT	18
C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	19

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des Planbereichs „Gewerbliche Baufläche - Planung“ dar.

Die geplante Gewerbefläche orientiert sich an den Darstellungen des FNP.

Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten sowie von SPA-Gebieten.

5. ANLASS DER PLANUNG

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche für gewerbliche Baufläche soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Gewerbegebiet herzustellen, sollen durch einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd IV“ erforderlich.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd IV" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses werden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes
- Maßnahmen zur Behandlung der Oberflächenwasser

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Schwarzachstraße, die im Zuge der Planung bis zum Einfahrtsbereich der Gewerbefläche verlängert wird.

8.2 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Privates unverschmutztes Oberflächenwasser soll direkt südlich in einen neu anzulegenden RW-Rückhaltebereich eingeleitet werden. Mit einem Überlauf in den angrenzenden Bach.

Die Wahl der Oberflächenwasserbehandlung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

8.3 Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2021)

Im Vorhabensgebiet könnten aufgrund des Strukturreichtums einige der im ZAK-Bericht aufgeführten Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate finden. Weiterhin bietet das Vorhabensgebiet potentiellen Lebensraum für den Nachtkerzenschwärmer. Ein Vorkommen des Bibers ist als gesichert anzusehen. Die Schwarzach und der Tellergraben dienen möglicherweise als Leitlinie für verschiedene Fledermausarten.

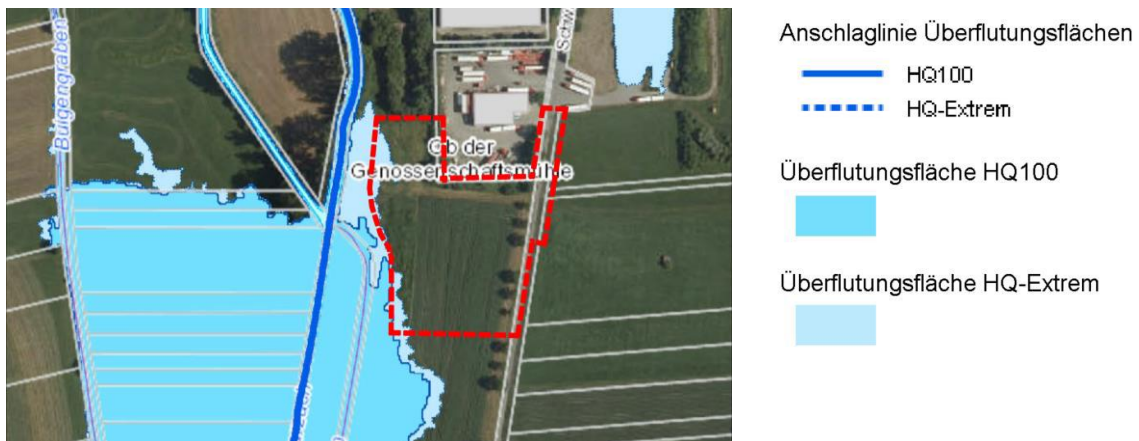
Daher sind Kartierungen von Brutvögeln notwendig. In Bezug auf den Nachtkerzenschwärmer sollten zur Vegetationszeit eine Futterpflanzenkontrolle und ggf. weitere Kartierungen stattfinden. Auf eine Fledermauskartierung kann mit Berücksichtigung der in Kap. 7 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verzichtet werden, da unter diesen Umständen die mögliche Leitlinie nicht beeinträchtigt wird. Die Ergebnisse der Kartierungen sind in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) darzustellen.

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

8.4 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet teilweise im Bereich des Bachlaufes der Schwarzach und des Tellergrabens innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Darüber hinaus könnte das Plangebiet teilweise vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein – auf dieses Restrisiko wird hingewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.



9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den bestehenden Verkehrsflächen - L265 im Westen und Weg im Osten. Im Süden grenzen die bestehenden Nutzungen und die geplante Nutzung das Plangebiet ab.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) im Sinne von § 8 BauNVO fest.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein, gestatten die geplante Bebauung und tragen darüber hinaus der Umgebungsbebauung Rechnung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der geplanten Bebauung wird über die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über angrenzendem Straßenniveau festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Schwarzachstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt, so dass dennoch eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist für die Neubebauung für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche - R – im Süden zu erstellen.

Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen werden zur Eingriffsminimierung festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahme

Nach der Hochwassergefahrenkarte könnte das Plangebiet im Bereich des Bachlaufes der Schwarzach und des Tellergrabens von einem extremem Hochwasser (HQExtrem) betroffen sein. Diese Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen und im Plan dargestellt.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom2021 bis2021 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2021 liegt der Bebauungsplan vom 2021 bis einschließlich2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet (GE), ca.	0,93 ha
<i>(davon bebaubar bei GRZ 0,6 - 0,56 ha)</i>	
private Grünflächen, RW-Rückhaltung, ca.	0,18 ha
<u>Verkehrsflächen, ca.</u>	<u>0,08 ha</u>
Fläche des Verfahrensgebietes, ca.	1,19 ha

13. ANLAGEN

13.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2021

13.2 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2021

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 06.05.2021

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

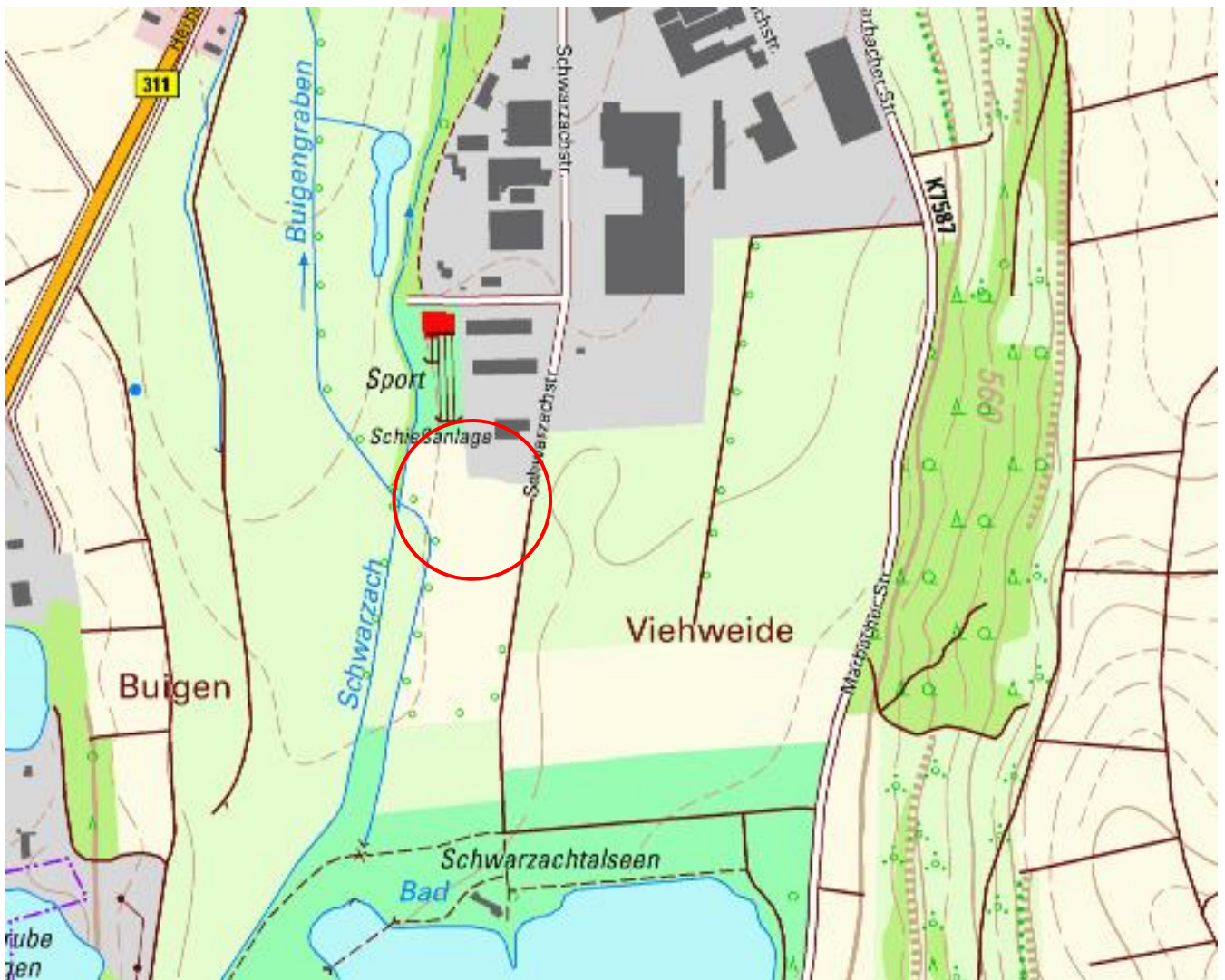
.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner



GEMEINDE ERTINGEN

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Fassung vom: 06.05.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen in öffentlicher Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet Süd IV“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 06.05.2021
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2021

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde Ertingen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten,

Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.5 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen:

Diese müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen generell:

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a.

Bei Lebendeinfriedungen sind nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan zulässig.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

1.6 Werbeanlagen / Außenbeleuchtung

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden (Stätte der Leistung) dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika der angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Summe 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 8,00 m gegenüber dem geplanten Gelände beschränkt.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2021
- 2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.05.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 1887 und 6010.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 1887/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1887 und 6010,
Im Osten	durch das Wegeflurstück Nr. 5671 und die Flurstücke Nr. 5670 und 5680 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 6010,
Im Süden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 1887,
Im Westen	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 1887.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ertingen, südlich bestehender gewerblicher Bauflächen. Westlich des Plangebietes liegt der Flusslauf der Schwarzach und der Tellergraben.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften **zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung und Dacheindeckung** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Gewerbebebauung in die Umgebungsbebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Gewerbegebiet geneigte Dächer in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Ertingen sowie Flachdächer zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich und es kann ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten werden.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom2021 bis2021 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd IV“ in Ertingen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2021 liegt der Bebauungsplan vom 2021 bis einschließlich2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Ertingen, den

.....
Jürgen Köhler, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 06.05.2021

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Süd IV“

- | | |
|---|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom2018 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am |

Ertingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ertingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Ertingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)