

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 12.03.2020

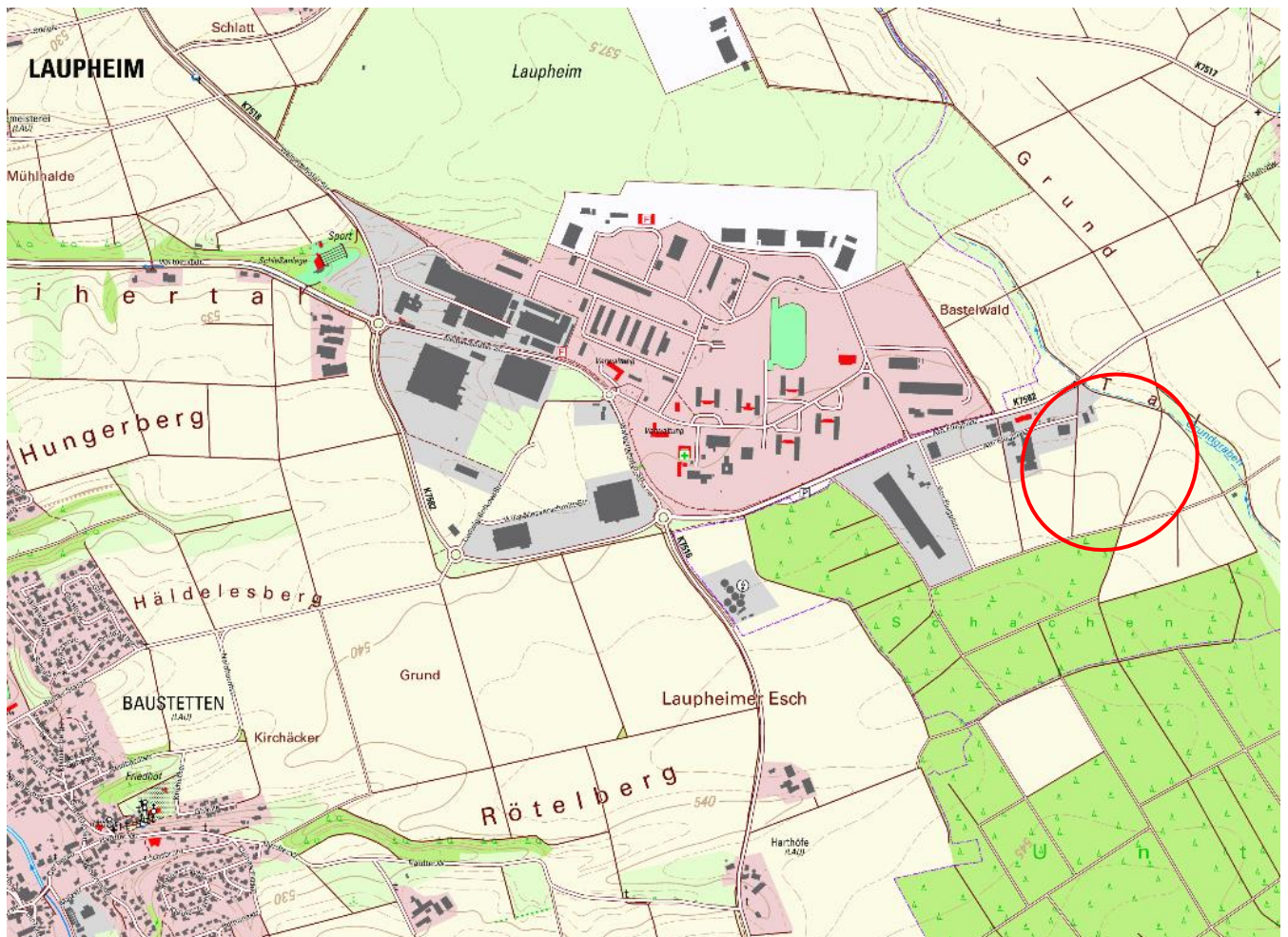


Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Robert-Bosch-Straße 9
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0
Telefax 07524 9726-39
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

Fassung vom: 12.03.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung am 31.05.2021 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.03.2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 12.03.2020
- Textteil in der Fassung vom 12.03.2020

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ 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

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 31.05.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

GE

- | | | | |
|-------|---|-----------|--------|
| 1.1 | Gewerbegebiet | § 8 | BauNVO |
| 1.1.1 | Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke. | § 8 (2) | BauNVO |
| 1.1.2 | Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.
Von den nach Nr. 2 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen als Vergnügungsstätten ist die Nutzung als Spielhalle nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. | § 1 (6) 1 | BauNVO |
| 1.1.3 | Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Gewerbegebiet nicht zulässig. | § 1 (6) 1 | BauNVO |

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,6

- | | | | |
|--------|--|------------------------|------------------|
| 1.12.1 | Höchstzulässige Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist mit den in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. | § 16 (2) 1
§ 19 (4) | BauNVO
BauNVO |
|--------|--|------------------------|------------------|

BMZ 7,0

- | | | | |
|-------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| 1.2.2 | Höchstzulässige Baumassenzahl | § 16 (2) 2
§ 21 | BauNVO
BauNVO |
|-------|-------------------------------|--------------------|------------------|

GH

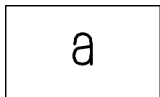
gemäß Planeintrag

- | | | | |
|-------|--|------------------------|------------------|
| 1.2.3 | Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen | § 16 (2) 4
§ 18 (1) | BauNVO
BauNVO |
|-------|--|------------------------|------------------|

Gebäudehöhe ist beim Satteldach oder geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut.
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika bzw. Brüstung.
 Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten max. Gebäudehöhe ist durch untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 3,0 m zulässig.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO
i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

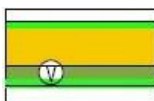
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,
- Lagerflächen,
- offene Stellplätze.

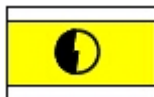
1.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

(Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)



1.5.1 Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün Straßenbegrenzungslinie



1.6 Fläche für Versorgungsanlagen

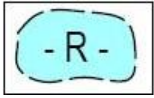
§ 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstation der EnBW
 Die Lage kann in Abstimmung mit der EnBW angepasst werden.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



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

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Regenwasserableitung ist als offene Mulde auszubauen.

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) 16 BauGB

Gewässerrandstreifen:

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer. Innerhalb dieser Fläche dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

1.10 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

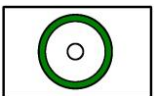


1.10.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Bereich für RW-Rückhaltung
Zweckbestimmung: Bereich für Eingrünung

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

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringierung, -minimierung § 9 (1) 20 BauGB

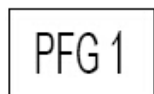


1.11.1.1 Pflangebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

Die im Plan eingetragenen Baumstandorte können der gegebenen Situation angepasst werden.

Pflanzgebot bei Stellplätzen:

Pro 10 Stellplätzen ist mindestens 1 großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Pflanzstreifen des Baumes muss eine Tiefe von mindestens 5,0 m besitzen.



Im Umfeld des geplanten Erdbeckens sind Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1). § 9 (1) 15 BauGB



Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen in lockerer Anordnung (siehe Pflanzliste 2). § 9 (1) 15 BauGB

Grünflächen sind weitgehend naturnah mit heimischen artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen

§ 9 (1) 25a BauGB

1.11.2 Sonstige Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben.
- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet, wie vorgesehen (Auffüllung um rd. 1,0 m), wiederverwertet werden.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb des Betriebsgeländes sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.
- Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im modifizierten Trennsystem. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von nicht verschmutztem Niederschlagswasser sind auf den Baugrundstücken herzustellen (Retentionsmulden, Regenrückhaltebecken). Zur Entlastung der Regenwasserkanalisation ist ein öffentliches Muldensystem im östlichen Randbereich geplant. Der Überlauf erfolgt in den „Grundgraben“. Verschmutztes Oberflächenwasser von Straßenflächen und privaten Verkehrsflächen wird an den Mischkanal angeschlossen.
- Zur Beleuchtung sollten Natrium-Niederdruckdampflampen verwendet werden.
- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Offenlandart Feldlerche sollten allenfalls niedrigwüchsige Gehölzstrukturen im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich gepflanzt werden.
- Pflanzung von Laubbäumen im Bereich der inneren Erschließungsstraße
- Gliederung der künftigen Stellplätze auf den Baugrundstücken durch Gehölzpflanzungen mit ausreichend bemessenen Bauminselfen.

1.11.3 Maßnahmen zur Kompensation innerhalb des Plangebietes

§ 1a BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

K1

Anlage eines Retentionsbeckens (Erdbecken) und Erhalt des Regenüberlaufbeckens im Norden des Plangebietes sollte nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Die Entwicklung von wechselfeuchten Hochstaudenfluren entlang der Böschungen und anderen standortgerechten Pflanzengesellschaften ist hierbei wünschenswert. Aufgrund angrenzender Reviere der Offenlandart Feldlerche sind Baumpflanzungen jedoch zu vermeiden.

K2

Anlage eines offenen Muldensystems entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Auf eine naturnahe Gestaltung ist

hierbei zu achten. Ein baumartiger Gehölzbewuchs im Norden ist zu vermeiden.

1.11.4 Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Fehlende Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt (siehe Umweltbericht Büro Seeconcept, Uhldingen).

Unter Berücksichtigung der Habitatsprüche der Feldlerche soll im Umfeld nordöstlich des Plangebietes auf den Flurstücken 395 und 396 der Gemarkung Bühl eine Buntbrache mit Lerchenfenstern (3,0 m x 5,0 m) entwickelt werden.

Im Zuge der geplanten Buntbrache ergibt sich ein verbleibendes Kompensationsdefizit von 100.362 Ökopunkten, das über das Ökokonto der Gemeinde beglichen wird.

1.11.5 **Pflanzliste 1**

Pflanzung und Entwicklung von Sträuchern an der Südseite des geplanten Erdbeckens:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina agg.</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
o.ä.	

Pflanzliste 2

Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Ostbegrenzung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
o.ä.	

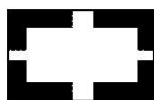
1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 (1) 26 BauGB

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Es gilt generell ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen als Ausgleich für die topographischen Unebenheiten.

Stützfundament, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

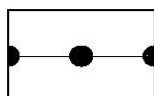
1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

1.13.3 Nutzungsschablone

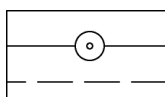
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	---

Füllschema der Nutzungsschablone

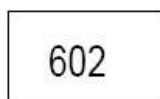
- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
- 4 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
- 5 - Bauweise

2. Hinweise

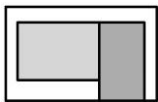
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



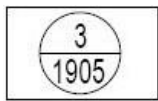
vorhandene Grundstücksgrenzen



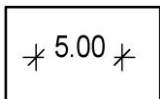
Flurstücknummer (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Kennziffer geplanter Grundstücke (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

2.2 Unterirdische Leitungen

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

2.3 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.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Entwässerung

Sämtliche Abwasserquellen unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) sind gemäß DIN 1986 (mittels Hebeanlage) zu entwässern.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden.

Abwasser

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht

möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen.

Die Verschmutzung des Niederschlagswassers ist über das Merkblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu bewerten.

Zisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

2.6 Bauvorlage

Zum Bauantrag ist als weitere Bauvorlage ein Grünordnungs- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen.

2.7 Militärischer Bauschutzbereich (§§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz LuftVG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den militärischen Flugplatz Laupheim und liegt in der Nachbarschaft des Standortübungsplatzes, so dass die Bestimmungen des LuftVG gelten.

Insbesondere ist zu beachten:

- Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigung (Blendwirkung) für den Luftverkehr darstellen.
- Bauanträge dürfen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung V) genehmigt werden,
- die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, insbesondere die Aufstellung von Baukränen, Baumaschinen usw. durch die ausführenden Baufirmen ist genehmigungspflichtig und bei der Wehrbereichsverwaltung zu beantragen.

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 Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung (mind. 3 Wochen vor der geplanten Aufstellung) beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Hierzu bitte das entsprechende Antragsformular nutzen und dieses direkt an das Luftfahrtamt der Bundeswehr senden.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für militärische Liegenschaften bei Tag und in der Nacht 65 dB.

Bei Änderung der Bauhöhe/Bautyp/Standort ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

2.8 Abfallwirtschaft

Betriebe, die in der Abfallwirtschaft tätig sind, dürfen Abfälle zur Beseitigung sowie Bioabfälle zur Kompostierung wegen der Erhöhung der Vogelschlaggefahr und der damit verbundenen Gefährdung des Flugverkehrs nicht offen lagern.

2.9 Feuerwehr

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksteilen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Der Abstand Objekt - Hydrant, vorzugsweise Oberflurhydrant darf 80 m nicht überschreiten.

3. Die Mindestwasserlieferung hat 1600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei mindestens 2 bar aufzuweisen.

4. Werden im Gewerbegebiet brennbare Flüssigkeiten gemäß den Technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) gelagert oder in der Produktion verarbeitet oder werden gefährliche Güter und Stoffe gemäß Gefahrstoffverordnung (s. Technische Regel für Gefahrstoffe - TRGS 514-) gelagert, so sind entsprechend dimensionierte Löschwasserrückhalte-einrichtungen vorzusehen. Die Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Einführung technischer Baubestimmungen, hier: Richtlinie zur Bemessung von Löschwasserrückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRORL) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

2.10 EnBW

Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus EnBW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Bauinteressenten müssen sich daher möglichst frühzeitig zur Planung ihrer elektrischen Versorgung mit der EnBW in Verbindung setzen.

2.11 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 68 b (4) WG. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.

2.12 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

2.13 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

2.14 Pflegehinweis

Die festgesetzten Pflanzungen und Bestandspflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.15 K7582

Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden.

Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden.

Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenamt begonnen werden.

Die künftigen Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Lageplan in der Fassung vom 12.03.2020

3.2 Begründung in der Fassung vom 12.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Erfordernis der Planung / Verfahren
5. Auswirkungen der Planung
 - 5.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung
 - 5.2 Umweltbericht / Artenschutz
6. Begründung der Festsetzungen
7. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ mit einer Gesamtfläche von ca. 5,96 ha und den Flurstücken Nr. 457/6, 457/18, 598 – 608 und 601/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Kreisstraße 7582 Flurstück Nr. 619 und durch den öffentlichen Weg Flurstück Nr. 453/1,
im Osten	durch den öffentlichen Feldweg Flurstück Nr. 448/1,
im Süden	durch den öffentlichen Feldweg Flurstück Nr. 481/1,
im Westen	durch die Flurstücke Nr. 457/19 und 457/5 sowie durch die Verkehrsfläche Flurstück Nr. 457/2 und durch das Bebauungsplangebiet - 4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz“

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Burgrieden gegenüber der Kurt-Georg-Kiesinger-Kaserne des militärischen Flugplatzes Laupheim sowie in der Nachbarschaft des Standortübungsplatzes.

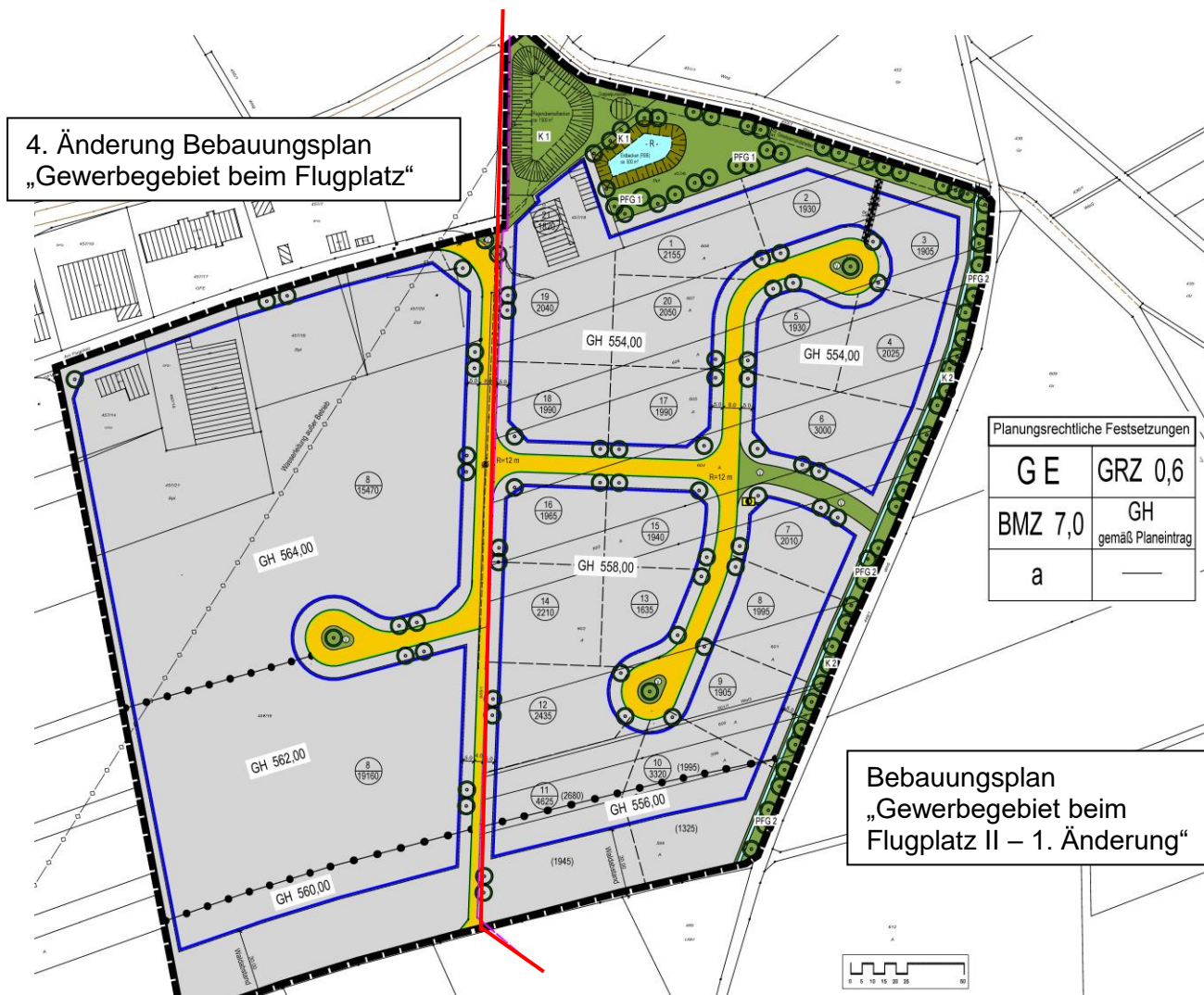
Der Änderungsbereich beinhaltet den östlichen Teilbepbauungsplan des rechtskräftigen Gesamt-Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ + 4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz“. Der Teilbepbauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ soll erneut geändert werden.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Gesamt-Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ + 4. Änderung
Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz“

4. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der östliche Teilbebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ soll neu erschlossen werden. Anstelle der 2 Stichstraßen mit Wendehammer soll zentral in Verlängerung der vorhandenen westlichen Stichstraße eine Erschließung nach Osten erfolgen. – ohne Wendeanlage soll diese Erschließung am östlichen Plangebietsrand enden. Langfristig könnte auch eine Gewerbegebiet-Erweiterung an dieser Stelle erfolgen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Erschließung zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ beschlossen.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert.

Das geplante Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die geplante östliche Erschließungsstraße soll das gleiche Straßenraumprofil wie in der Bestandsplanung erhalten – eine Wendeanlage ist nicht erforderlich.

Das im Norden festgesetzte Leitungsrecht kann im Zuge der Bebauungsplanänderung entfallen. Die neue Planung orientiert sich ansonsten an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Weiteren wurden lediglich „Hinweise“ ergänzt und aktualisiert.

5.2 UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ

Änderungsbereich:

Durch die Bebauungsplanänderung erhöht sich die festgesetzte max. überbaubare Grundfläche nicht – im Gegenteil, durch die geplante Reduzierung der Erschließungsstraßen reduziert sich bei gleichbleibender GRZ die max. überbaubare Grundfläche im Plangebiet.

Eine zusätzliche artenschutzrechtlich Beurteilung sowie eine Änderung des bestehenden Umweltberichts mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Änderungsbereich

Bis auf die Änderung der **Verkehrsflächen** und der damit einhergehenden Anpassung der **Baugrenzen** erfolgen keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“.

Festsetzung gestrichen: das im Norden festgesetzte **Leitungsrecht**

Festsetzung geändert: öffentliche **Verkehrsflächen**

Festsetzung geändert: öffentliche **Baugrenzen**

Hinweise

In der Änderung zum Bebauungsplan wurden Hinweise ergänzt, die sich an der aktuellen Rechtsprechung orientieren bzw. allgemeine aktuelle Hinweise darstellen.

Hinweise neu: Ziffer 3.14 und 3.15 / Planzeichen Ziffer 3.1 Maßlinie

Hinweise ergänzt: Ziffer 3.3, 3.4 und 3.13

7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 02.12.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ gefasst.

Am 02.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 (Öffentlichkeit) / vom 05.12.2019 bis 24.01.2020 (Behörden) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 12.03.2020

Planer:



Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Robert-Bosch-Straße 9
88339 Bad Waldsee

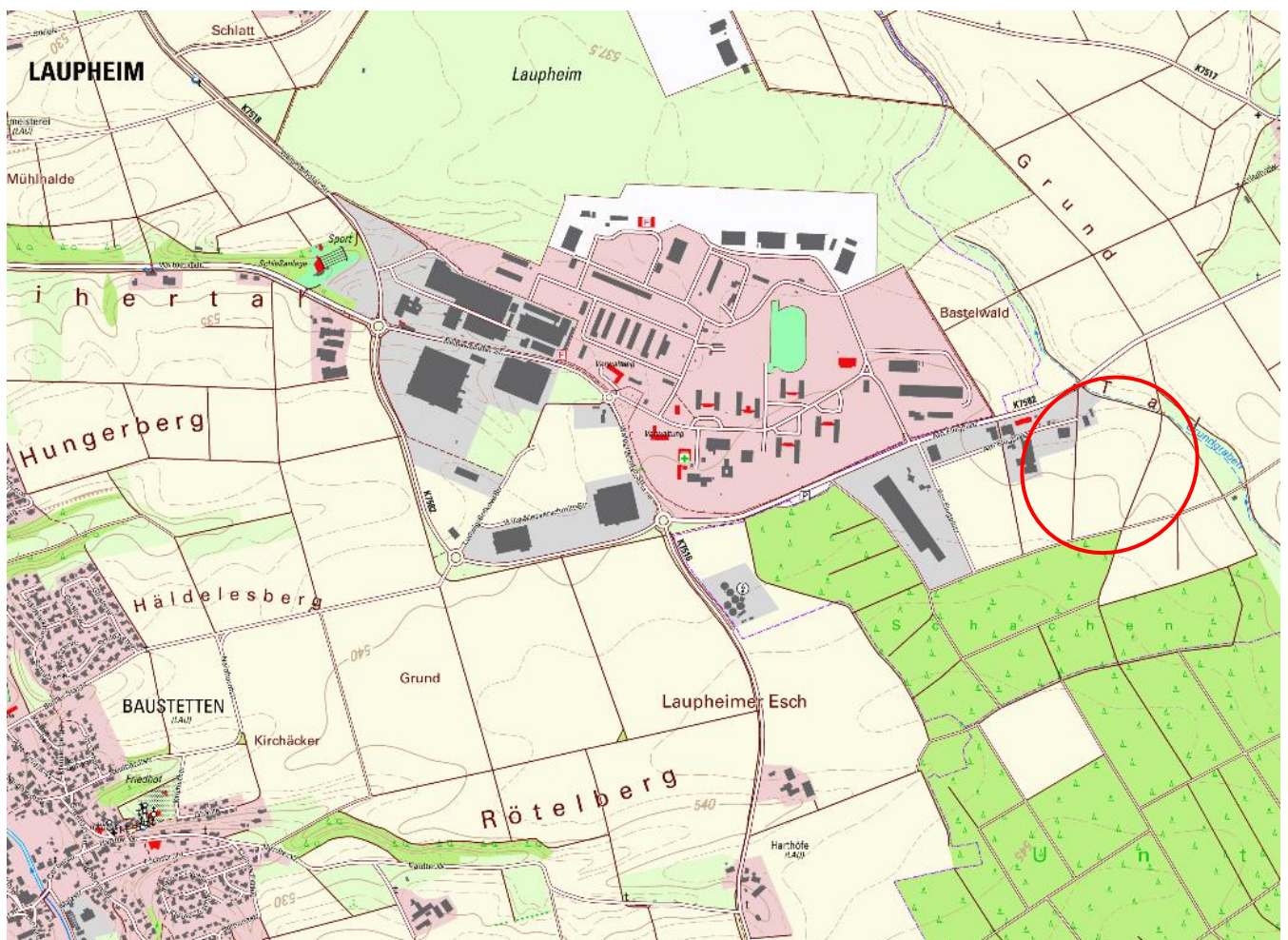
Telefon 07524 9726-0
Telefax 07524 9726-39
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

Bad Waldsee, den

.....
Dirk Theoboldt, Büro AGP

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

Fassung vom: 12.03.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), 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, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

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 Burgrieden in öffentlicher Sitzung am 31.05.2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 12.03.2020
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.03.2020

§ 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 beim Flugplatz II – 2. Änderung“ 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

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 31.05.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenwände baulicher Anlagen mit Faserzement, keramischen Platten und Metallplatten sowie die Verwendung von glänzenden Materialien oder spiegelnden Oberflächen ist nicht zulässig.

Es sind landschaftsgerechte Baustoffe und Farben zu verwenden. Grelle Farbtöne sowie Leuchtfarben dürfen nicht verwendet werden.

Hinweis: Die farbliche Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

1.2 Gestaltung der Stellplätze § 74 (1) 1 LBO

Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. (Bepflanzung siehe Ziffer 1.11.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

1.3 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung erstellt oder angebracht werden. Gemeinsame Werne- und Hinweisschilder oder -tafeln sind zugelassen.

1.4 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Feldwege) dürfen tote und lebende Einfriedungen (Zäune und Hecken) nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze erstellt bzw. gesetzt werden, sondern müssen einen Abstand von 1,0 m ab der Straßengrenze aufweisen. Soweit entlang der Verkehrsfläche eine Fläche für Leitungsrechte ausgewiesen ist, darf die Einfriedung nicht innerhalb dieser Fläche errichtet werden, sondern erst in einem Abstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze.

1.5 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke § 74 (3) LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

1.6 Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) LBO

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Geländemulden abzuleiten und aufzufangen und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten (siehe auch ATV-Arbeitsblatt 138).

1.7 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei Versickerungen sind wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden keine flächigen Dacheindeckungen mit unbeschichteten Buntmetallen zugelassen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1** Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.03.2020
- 2.2** Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.03.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ mit einer Gesamtfläche von ca. 5,96 ha und den Flurstücken Nr. 457/6, 457/18, 598 – 608 und 601/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Kreisstraße 7582 Flurstück Nr. 619 und durch den öffentlichen Weg Flurstück Nr. 453/1,
im Osten	durch den öffentlichen Feldweg Flurstück Nr. 448/1,
im Süden	durch den öffentlichen Feldweg Flurstück Nr. 481/1,
im Westen	durch die Flurstücke Nr. 457/19 und 457/5 sowie durch die Verkehrsfläche Flurstück Nr. 457/2 und durch das Bebauungsplangebiet - 4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz“

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Burgrieden gegenüber der Kurt-Georg-Kiesinger-Kaserne des militärischen Flugplatzes Laupheim sowie in der Nachbarschaft des Standortübungsplatzes.

Der Änderungsbereich beinhaltet den östlichen Teilbepbauungsplan des rechtskräftigen Gesamt-Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ + 4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz“. Der Teilbepbauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ soll erneut geändert werden.

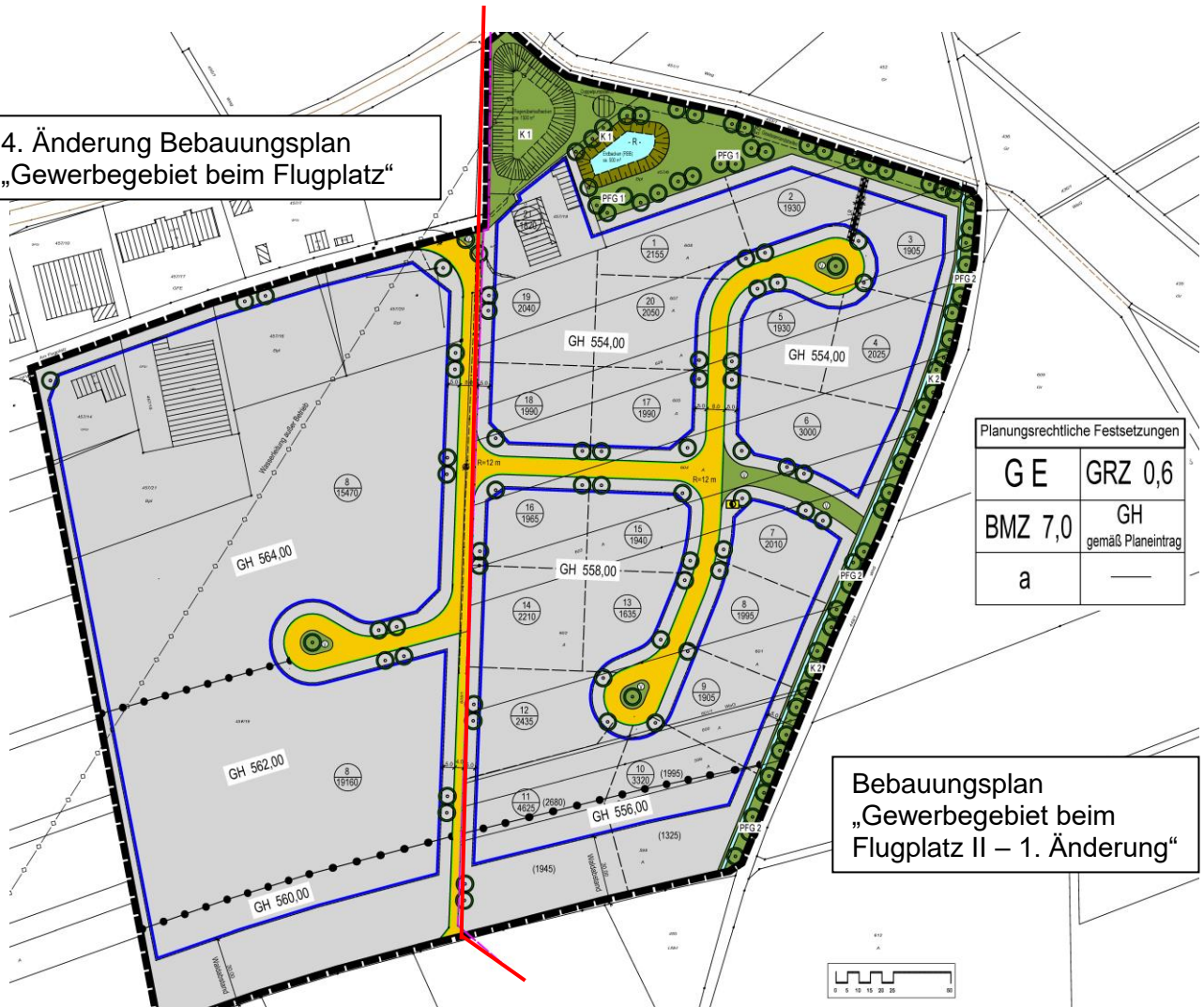


Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“.

4. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz“



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Gesamt-Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ + 4. Änderung
Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz“

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Änderungsbereich

Es sind keine Änderungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 1. Änderung“ vorgesehen.

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

Am 02.12.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgrieden in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ gefasst.

Am 02.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 (Öffentlichkeit) / vom 05.12.2019 bis 24.01.2020 (Behörden) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Burgrieden, den

.....
Josef Pfaff, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 12.03.2020

Planer:



Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Robert-Bosch-Straße 9
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0
Telefax 07524 9726-39
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

Bad Waldsee, den

.....
Dirk Theoboldt, Büro AGP

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 02.12.2019 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | 06.12.2019 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 02.12.2019 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 06.12.2019 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 19.11.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 16.12.2019
24.01.2020 |
| Beteiligung der Behörden | vom
bis | 05.12.2019
24.01.2020 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 31.05.2021 |

Burgrieden, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 31.05.2021 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Burgrieden, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

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

am

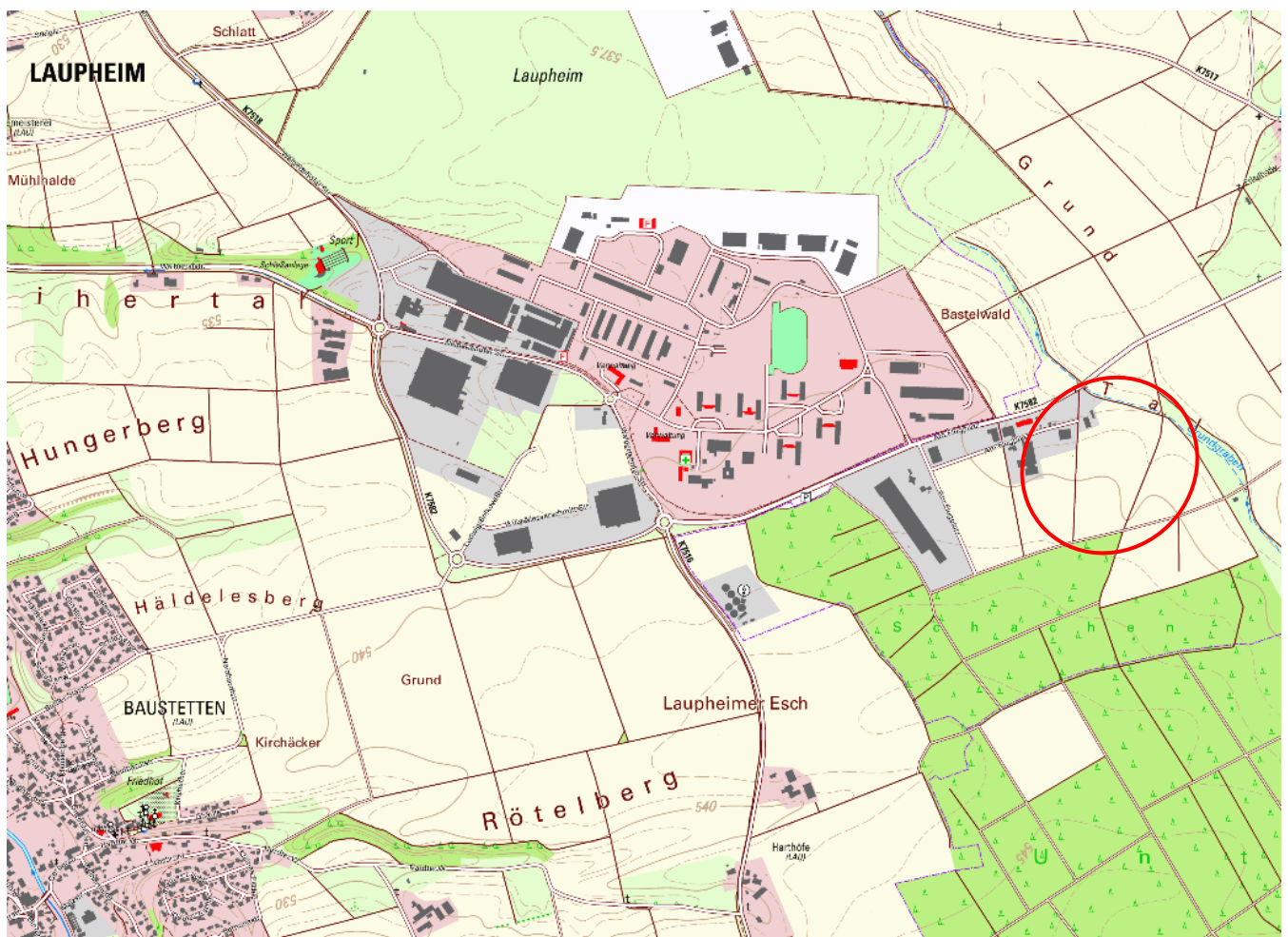
Burgrieden, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

III) Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

Fassung vom: 12.03.2020



Bebauungsplan „Gewerbegebiet beim Flugplatz II – 2. Änderung“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 (Öffentlichkeit) / vom 05.12.2019 bis 24.01.2020 (Behörden)** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

<p>1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:</p> <p>1.1 IHK Ulm 11.12.2019</p> <p>1.2 Handwerkskammer Ulm 22.01.2020</p>	
<p>2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein</p> <p>2.1 LRA Biberach 20.01.2020</p> <p>I. Amt für Bauen und Naturschutz</p> <p><u>Baurecht</u> Gemäß den vorliegenden Unterlagen bzw. der Begründung soll der östliche Teilbebauungsplan neu erschlossen werden. Anstelle der zwei Stichstraßen mit Wendehammer soll zentral in Verlängerung der vorhandenen westlichen Stichstraßen eine Erschließung nach Osten erfolgen. Ob die Voraussetzungen des § 13 BauGB vorliegen d. h. die Grundzüge der Planung durch die Planänderungen nicht berührt werden ist von der Gemeinde zu prüfen bzw. in der Begründung konkret darzulegen. Auf dem Plan sind die entsprechenden Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke anzubringen.</p> <p><u>Naturschutz:</u> 19.02.2020 Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für den bereits genehmigten BPlan von 2013 wurden für Offenlandbrüter (v.a. Feldlerche) Maßnahmen zur Kompensation der Flächen festgesetzt. Dafür wurden bereits die Flurstücke 395 und 396 als Buntbrache mit Lerchenfenstern angelegt.</p> <p>II. Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz Die Ziffer 2 (Kennzeichnung) der textlichen Festsetzungen beschreibt Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Lärmimmissionen und Erschütterungen. Die gekennzeichnete Fläche ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans identisch. Eine Legende der beschriebenen Kennzeichnung fehlt. Diese textliche Festsetzung ist in den uns zugänglichen Vorgängerversionen des Bebauungsplans Gewerbegebiet am Flugplatz II nicht enthalten. Wir greifen sie daher inhaltlich auf. Die Festsetzung ist inhaltlich unbestimmt und damit u. E. nichtig. Es bleibt offen gegen welche Immissionen in welcher Höhe welche Maßnahmen zu treffen sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme wird gestrichen.</p>

Einwirkungen aus dem militärischen Flugbetrieb können nicht gemeint sein, diese werden in Ziffer 3.8 angesprochen.

III. Wasserwirtschaftsamt

Wasserversorgung

Das unter Punkt 3.6 aufgeführte Wasserschutzgebiet wurde nicht ausgewiesen, somit ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Wird berücksichtigt.

Der entsprechende Hinweis wird gestrichen.

Abwasser

Das behandlungsbedürftige Abwasser ist der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes „Rottal“ zuzuleiten. Die ausreichende Reinigungskapazität ist durch einen Vergleich der Belastungsrechte mit der Inanspruchnahme durch die Gemeinde Burgrieden nachzuweisen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

Im Textteil zum Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass bei Versickerungen wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden keine flächigen Dacheindeckungen mit unbeschichteten Buntmetallen zugelassen sind.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in den ÖBV Ziffer 1.7 ergänzt.

Die Verschmutzung des Niederschlagswassers ist über das Merkblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu bewerten.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

Altlasten/Bodenschutz

Es bestehen keine Einwendungen gegen die geänderte Erschließung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Fließgewässer

Es bestehen keine Einwendungen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Industrie und Gewerbe

Es bestehen keine Einwendungen gegen die geänderte Erschließung.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Landwirtschaftsamt

Das Landwirtschaftsamt erhebt keine Einwände gegen die geplante Erschließung zum östlichen Plangebietsrand.

Wird zur Kenntnis genommen.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass die eventuell „langfristig“ geplante Erweiterung des Gewerbegebiets auf Flächen der Vorrangflur 1 (Wirtschaftsfunktionenkarte) stattfindet. Darunter fallen überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Diese Argumentation wird auch durch den Landesentwicklungsplan von 2002 unterstützt. Unter dem

Wird zur Kenntnis genommen.

Plansatz 5.3.2 wird ausgeführt, dass für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. Diese Standorte dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

Im Regionalplan-Entwurf Donau-Iller wird die mögliche Erweiterungsfläche zudem als Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft ausgewiesen.

V. Straßenamt

A) Bauabstand von der Fahrbahn:

Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

So wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Straßenamt durch einen Bebauungsplan ein geringerer Abstand der Bebauung zugelassen werden.

B) Neuer Anschluss an Außenstrecke:

Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs im Grundsatz ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung kommunaler Straßenanschlüsse gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwG vom 30.05.1997, DVBl 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gelten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder, z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulastträgers mit der Gemeinde, in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwG vom 16.12.1988, E 81, S. 111, S. 113, S. 118).

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltene Möglichkeit, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Straßenanschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Gemeinde und Straßenamt möglich, eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu ändern (BVerwG vom 30.05.1997, DVBl 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 29 Abs. 2 StrG).

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- Keine –

Wird zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf

Erschließungsstraße

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die überörtliche Straße hat über die bestehende Erschließungsstraße "Am Flugplatz" (Flst. Nr. 457/1 und Flst. 457/2) zu erfolgen. Die Erschließungsstraße ist verkehrsgerecht an die K 7582 angeschlossen. Für den Abbiegeverkehr auf der K 7582 ist eine Linksabbiegespur angelegt. Eine direkte Zufahrt zur K 7582 wird nicht gestattet. Die vorhandenen Wege (Flst. 451/1 und Flst. 448/1) dürfen nicht als Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet genutzt werden. Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Wege. Es muss sichergestellt sein, dass ein direktes Zufahren nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben wird.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zum Vollzug

Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Straße geleitet werden. Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen oder Durchpressungen für Kreuzungen von Versorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenamt begonnen werden.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des Baugebietes kein zusätzlicher Anschluss an die überörtliche Straße zugelassen werden kann.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde wird gebeten, die künftigen Bauherren darauf aufmerksam zu machen, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

VI. Kreisfeuerwehrstelle

Bei der Bauleitplanung sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 maximal 150 m voneinander betragen.

3. Für die Feuerwehr notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.

4. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.

5. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 L/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Belange der Feuerwehr mit dem LRA abgestimmt.

VII. Kreisgesundheitsamt

Nach Einsichtnahme in die vorgelegten Planungsunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Ausführung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.

Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.

Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

2.2 Bundeswehr**17.01.2020**

Der geplante Standort des Bauvorhabens liegt ca. 1430 m südöstlich des Flugplatzbezugspunktes, innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 2 LuftVG des Flugplatzes LAUPHEIM.

Wird zur Kenntnis genommen.

Der geplanten Maßnahme wird, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 8,00 m

Wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind

(über Grund) unter den folgenden Auflagen zugestimmt:

- Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigung (Blendwirkung) für den Luftverkehr darstellen
- Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes unter dem linken Queranflug, ist zu Tag- und Nachtzeit mit Fluglärm zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Hinweise:

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung (mind. 3 Wochen vor der geplanten Aufstellung) beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann. Hierzu bitte ich das entsprechende Antragsformular zu nutzen und dieses direkt an das Luftfahrtamt der Bundeswehr zu senden.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für militärische Liegenschaften bei Tag und in der Nacht 65 dB.

Bei Änderung der Bauhöhe/Bautyp/Standort ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

bereits max. Gebäudehöhen festgesetzt, die weiterhin Bestand haben.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ mit aufgenommen.

3. Stellungnahmen von Bürgern

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde keine Anregung von Bürgern vorgebracht.

Plan aufgestellt am: 12.03.2020

Planer:



Aßfalg Gaspard Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Robert-Bosch-Straße 9
88339 Bad Waldsee

Telefon 07524 9726-0
Telefax 07524 9726-39
E-Mail assfalg@a-g-p.de
www.a-g-p.de

Bad Waldsee, den

.....
Dirk Theoboldt, Büro AGP