

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEPARK „SANDÄCKER III“ AULENDORF

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III Bauabschnitt 1“
in Aulendorf

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995
(Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983
(Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (Gbl. 1997 S. 101).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Gewerbegebiet (GE - gem. § 8 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eingeschränktes Industriegebiet (Gle - gem. § 9 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Zulässig sind Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO.
Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im eingeschränkten Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.
Geregelt durch Festlegung der GRZ (Grundflächenzahl), der GFZ (Geschoßflächenzahl) und der max. Gebäudehöhe (GH).

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der max. GH ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt ist Oberkante Dachhaut.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Offene Bauweise“ und nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung „Abweichende Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan.

Abweichend von der „offenen Bauweise“ sind Gebäudelängen über 50 m entsprechend den Einschrieben im Plan zulässig.

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet (Abstandsfläche gem. LBO).

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 m Tiefe und max. 4,00 m Breite sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr als 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Ebenerdige und unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,0 m über Straßenniveau liegen.

1.7 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Stellung der Hauptbaukörper gemäß Hauptfirstrichtung.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):

Der Bebauungsplan wird durch einen Grünordnungsplan ergänzt.

Dieser ist rechtlich Bestandteil des Bebauungsplanes und damit bindend.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes anzulegen.

1.9 Bahnflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Nachrichtliche Übernahme:
Lage siehe Eintragung im Plan.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform + Dachneigung (§ 74 (1) LBO):

Als Dachform sind Flachdächer, Satteldächer und Sheddächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig.

Der Dachüberstand der Traufe muß mindestens 0,50 m betragen.

Dachdeckung mit grellen Farben, glänzenden Metall- oder hellen Kunststoffoberflächen ist nicht zugelassen.

2.2 Außenwandflächen (§ 74 (1) LBO):

Die Fassaden der Gebäude müssen verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas, Holz oder Profilbleche aufweisen oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Grelle Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) LBO):

Einfriedungen können - außerhalb der Sichtfläche - als Zäune mit max. 2 m Höhe ausgeführt werden.
Entlang der Straße sind die Zäune mind. 50 cm vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand zurückversetzt in der Anpflanzung zu führen.

2.4 Anlagen der Außenwerbung / Licht (§ 74 (1) LBO):

Anlagen der Außenwerbung sind oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe nicht zulässig.

Gegen Lichtausbreitung muß zusätzlich die Außenwirkung der Beleuchtungsanlagen gedämpft werden.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO):

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

Im Süden des Planbereichs ist im Bereich der Bahnlinie ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Die Ausdehnung (Höhe, Breite) wird zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen eines Lärmschutzgutachtens in den Bebauungsplan

übertragen.

III. HINWEISE

1. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
2. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
3. Das anfallende Abwasser ist der Ortskanalisation und damit der Kläranlage zuzuführen.
4. In Straßenlaternen und privaten Beleuchtungseinrichtungen sollen Lampen mit möglichst geringer Auswirkung auf fliegende Nachtinsekten verwendet werden (dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend, z.B. Natriumdampf - Niederdrucklampen).
5. Anfallendes Erdaushubmaterial und evtl. anfallendes Abbruchmaterial sind nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Das Erdaushubmaterial soll soweit möglich wieder im Baugebiet verwendet werden.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Ravensburg, den 11.11.1993
geändert: 28.11.1994
geändert: 18.12.1997

Gebilligt vom Gemeinderat:
Aulendorf, den

DIPL. ING. **D. RÄDLE**
STADTPLANER SRL
FR. ARCHITEKT BDA
RAUENEGGSTR. 1/1
88212 RAVENSBURG
TEL. (07 51) 1 40 91
FAX (07 51) 2 36 30



.....
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEPARK „SANDÄCKER III BAUABSCHNITT 1“ AULENDORF

BEGRÜNDUNG

I. Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 (3) BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III Bauabschnitt 1“ zur Ausweisung von Gewerbeflächen am Südrand der Kernstadt entspricht die Stadt Aulendorf ihrer kommunalen Verpflichtung, dem ständig steigenden Bedarf an Gewerbeflächen in ortsnahe Lage nachzukommen und weitere Gewerbeflächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Planungsziel zu sichern.

II. Einführung in die Bauleitplanung § 1 (4) BauGB

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III Bauabschnitt 1“ konkretisiert als verbindlicher Bauleitplan mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE - § 8 BauNVO) und eingeschränktes Industriegebietes (Gle- § 9 BauNVO) die im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Aulendorf ausgewiesene Nutzung der Grundstücke nach den Maßgaben des Baugesetzbuches.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitete, im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III Bauabschnitt 1“ gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet folgt der Zweckbestimmung im Plangebiet in Anpassung an die bestehenden wie geplanten Gebietseigenarten der Umgebung sowohl hinsichtlich der Maßgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, als auch für die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung am südlichen Stadtrand von Aulendorf. Das geplante Gewerbegebiet bildet damit eine Fortführung der seit Jahren entlang der Landesstraße L 284 entstandenen gewerblich genutzten Flächen.

Die künftigen Bauflächen sind als GEWERBE GEBIET gemäß § 8 BauNVO und eingeschränktes INDUSTRIEGEBIET gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Um jedoch Nutzungskonflikte innerhalb wie außerhalb des Plangebietes von vornherein auszuschließen, werden die im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die Ausnahmen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darstellen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die künftigen Gewerbegebäude sind in zweigeschossiger offener Bauweise und abweichender Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 120 m zu errichten.

Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer oder Sheddächer mit einer Dachneigung von 0 - 20°.

III. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Das künftige Gewerbegebiet ist verkehrsgünstig optimal erschlossen, zum einen über die neutrassierte Hasengärtlestraße, die eine direkte Verbindung zur Aulendorfer Innenstadt bildet, zum anderen über eine Querverbindung von der Hasengärtlestraße direkt zur Landesstraße L 284. Darüberhinaus verfügt das Gebiet über einen Industriegleisanschluß und ist damit an das Streckennetz der Deutschen Bundesbahn angebunden.

Ein Anschluß der Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung ist vorgesehen.

Anfallendes Abwasser wird der Ortskanalisation zugeführt.

IV. Grünordnung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. In ihm sind u.a. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgelegt. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, wird die Durchführung durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

V. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet:	ca. 7,58 ha
Davon: Gewerbefläche	ca. 4,66 ha
Verkehrsfläche (Straße, Geh- und Radweg, Verkehrsgrün)	ca. 0,75 ha
Bahnfläche	ca. 0,27 ha
Biotop mit Eingrünung	ca. 1,38 ha
Private Grünfläche	ca. 0,52 ha

Aufgestellt vom Planfertiger

DIPL. ING. D. RÄDLE
STADTPLANER SRL
FR. ARCHITEKT BDA
RAUENEGGSTR. 1/1
88212 RAVENSBURG
TEL. (07 51) 1 40 91
FAX (07 51) 2 36 30



Gebilligt vom Gemeinderat
der Stadt Aulendorf am:

..... beschlossen

Ravensburg, den 11.11.1993
geändert, den 18.12.1997

Aulendorf, den

.....
Bürgermeister