

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, i. d. F. v. 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zul. geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind gem. §1(5) BauNVO

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Einzelhandelsbetriebe

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1(6) BauNVO die in § 8(3) BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Zulässige flächenbezogene Emissionskontingente:

Zulässig sind im Teilgebiet GEe 1 nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Emissionen das Wohnen i.S. von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören und deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 4591, Dezember 2006, weder tagsüber (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK, \text{tags}} = 63 \text{ dB(A)/ m}^2$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 53 \text{ dB(A)/ m}^2$$

Zulässig sind im Teilgebiet GEe2 nur Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Emissionen das Wohnen i.S. von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören und deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 4591, Dezember 2006, weder tagsüber (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK, \text{tags}} = 60 \text{ dB(A)/ m}^2$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 45 \text{ dB(A)/ m}^2$$

Zulässig sind in den Teilgebieten GEe 3, GEe 4 und GEe 5 nur Vorhaben, deren Emissionen das Wohnen i.S. von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören und deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 4591, Dezember 2006, weder tagsüber (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK, \text{tags}} = 60 \text{ dB(A)/ m}^2$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 48 \text{ dB(A)/ m}^2$$

Hinweis: Die festgesetzten maximal zulässigen Schallemissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den umliegenden Wohnnutzungen bzw. der Kleingartenanlage im Westen des Plangebietes zu gewährleisten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgesetzten maximalen Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gem. Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen. Der jeweilige Betrieb ist auch bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht davon freigestellt, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm etc.) einzuhalten.

1.2 Grundflächenzahl §16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte.

1.3 Gebäudehöhe § 16 + § 18 BauNVO

Zulässige Gebäudehöhe gemäß Eintragung im Plan (Höchstwerte in m ü.NN.)

2. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m. 22(2) und 22(4) BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

4. Aufschiebend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen sind innerhalb der im zeichnerischen Teil als 'aufschiebend bedingtes Baurecht' gekennzeichneten Flächen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen 110 kV-Leitungen der EnBW bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen bis zu einer Bauhöhe von 418,0 m ü.NN. zulässig, sofern die EnBW als Leitungsinhaber dem zustimmt. Eine Kranstellung ist nicht möglich.

Die bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen gilt bis die 110 kV-Freileitungen der EnBW abgebaut und entfernt worden sind. Als Folgenutzung gelten die Festsetzungen gemäß Eintragungen im Lageplan.

5. Flächen für Nebenanlagen

5.1 Auf der im Lageplan mit ST gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (GEe5) sind nur Stellplätze und Werbeanlagen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Lagerflächen sind unzulässig.

5.2 Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünflächen § 9 (1) 15 sowie Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote (§ 9 (1) 20 und 25 a) und b) BauGB)

6.1 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan mit Gehölzen der Artenlisten (s. Anlage) zu bepflanzen. Die Anschüttung eines Erdwalls und die Anlage von Pflegewegen mit wasserdurchlässigen Belägen ist gemäß Eintragung im Lageplan zulässig. Bachüberfahrten sind gemäß Lageplan zulässig. Lagernutzungen sind unzulässig.

-
- 6.2 Das Gewässerprofil des Ramsbaches ist im Bereich der Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern naturnah zu erhalten bzw. zu entwickeln. Gemäß den Eintragungen im Lageplan ist der Gehölzbestand am Gewässerrand unter Verwendung von gebietsheimischen Laubbäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 (siehe Anhang) naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 An den durch Planzeichen (Pflanzgebot) festgesetzten Standorten sind heimische standortgerechte Laubbäume der Artenliste 1 bzw. Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl bis zu 5 m zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.
- 6.4 Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, Kies- bzw. Tennenbeläge oder Rasenpflaster). Zufahrten und bezüglich einer möglichen Grundwasserverschmutzung kritische Lagerflächen sind mit undurchlässigen Belägen auszubilden.
- 6.5 Pro 4 Stellplätze ist mind. ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Möglichkeiten für die Entsorgung bzw. Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub sind vor Baubeginn aufzuzeigen. Mit Schadstoffen verunreinigter Boden oder Bauschutt ist entsprechend der Inhaltstoffen geordnet zu entsorgen. Auf die Nachweisführungspflichten gem. Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung wird hingewiesen. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

2. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, (gesättigter Bereich) ist dieser Aufschluss gem. § 37 (3) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers i.S.d. § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschn.8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Bauliche Anlagen, welche unterhalb des Grundwasserspiegels liegen, müssen wasserdicht ausgeführt werden.

3. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme insbesondere bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden ist gem. § 20 DSchG die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mind. bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

4. Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von Außen- oder Straßenbeleuchtungen angelockt und getötet (verbrennen oder werden zur Beute). Die negativen Wirkungen auf Tiere und artenschutzrechtliche Konflikte können durch Reduzierung der Lichtemissionen vermieden werden:

- Verwendung von Außenleuchten mit geringem UV-Anteil, z.B. Natriumdampf- oder Halogendampflampen
- Abstrahlung der Leuchten und Streulicht nach oben und außerhalb der Verkehrs- und Gewerbeflächen vermeiden (max. 60 °Abstrahlwinkel, abgeschirmte Lichtquelle), insbesondere Vermeidung von Lichtemissionen in wertvolle Bereiche in Gewässernähe, geschlossene Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60°,
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Minimierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen auf das notwendige Maß.

5. Flugverkehr

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anflugsektor des Verkehrsflughafens Friedrichshafen. Bauwerke und technische Anlagen ab einer Höhe von 430 m ü.NN bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung. Dies gilt auch für technische Anlagen auf Gebäudedächern wie Antennen, Schornsteine oder Lüfter und die Aufstellung von Bau- und Mobilkränen o.ä. auf dem Grundstück, wenn dabei auch nur zeitweise die Höhe von 430 m ü.NN überschritten wird. Das Aufstellen von Baugeräten und sonstigen Anlagen, deren Maximalhöhe 430 m ü.NN überschreitet ist nach § 15 des Luftverkehrsgesetzes genehmigungspflichtig.

Die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen trat am 30.12.2010 in Kraft. Danach liegt das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereiches. Um dennoch eine Beeinträchtigung des Gewerbegebiets durch Fluglärm zu vermeiden, sollten sich passive Schallschutzmaßnahmen an Hochbauten an den Immissionsrichtwerten für ein Gewerbegebiet gem. TA-Lärm bzw. DIN 18005 (65/50 dB(A)) Ausrichten.

6. Artenlisten**Artenliste 1 Bäume****großkronige Bäume**

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen
bei Stellplätzen Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm

Winter-Linde *Tilia cordata*
Spitzahorn *Acer platanoides*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
oder ähnliche

Bäume am Gewässerrand

Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*
Gemeine Esche *Fraxinus excelsior*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Schwarz-Pappel *Populus nigra*
Weiß-Pappel *Populus alba*
o. ä.

Artenliste 2**kleinkronige Bäume und Sträucher**

in flächenhaften Gehölzpflanzungen
bzw. Solitär-Heister

Feld-Ahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Haselnuss *Corylus avellana*
Faulbaum *Frangula alnus*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Liguster *Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Holunder *Sambucus nigra*
Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*
Gem. Schneeball *Viburnum opulus*

Bäume Wuchsklasse II

im Bereich der Freileitungen

Feld-Ahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Haselnuss *Corylus avellana*
Traubenkirsche *Prunus padus*
o. ä.

Strauch-Weiden *Salix spec.*
(z.B. Grauweide, Aschweide, Korbweide,
Salweide...)

Wildrosen
Rosa canina / *R. rubiginosa*

textlicher Teil

Aufgestellt:

Am 15.05.2013 als Satzung beschlossen

Meckenbeuren, den 03.12.2013



Udo Kienzle

Kienzle Vögele Blasberg GmbH

Bürgermeister Schmid

Gemeinde Meckenbeuren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 24.09.2008

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§ 2 Abs. 1 BauGB) GN Nr. 41 11.10.2008

Billigung der Planung und Beschluss zur Beteiligung (siehe unten) 10.06.2009

Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung 18.07.2009

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von 20.07.2009

(§ 3 Abs. 1 BauGB) bis 19.08.2009

Frühzeitige Unterrichtung der TÖB von 27.07.2009

(§ 4 Abs. 1 BauGB) bis 27.08.2009

Abstimmung der Planung mit Nachbargemeinden von 27.07.2009

(§ 2 Abs. 2 BauGB) bis 27.08.2009

Billigung der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung 23.05.2012

Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung
GN Nr. 35 01.09.2012

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 1 BauGB
Einholung der Stellungnahmen
(§ 4 Abs. 2 BauGB) } von 11.09.2012
bis 11.10.2012

Behandlung der Stellungnahmen durch Abwägung der
öffentlichen und privaten Belange untereinander
und gegeneinander
(§§ 3 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 6 BauGB) 15.05.2013

Satzungsbeschluss
(§ 10 Abs. 1 BauGB) 15.05.2013

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 02.12.2013

Buck
Bauamt

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 03.12.2013

Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des
Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan, GN-Nr. 50

am 14.12.2013

Meckenbeuren, den 16.12.2013

Buck
Bauamt