

STADT BAD WALDSEE
BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„GEWERBEPARK WASSERSTALL“

10.01.2001
25.06.2001
29.10.2001

Textteil und Legende zum Bebauungsplan
„Gewerbepark Wasserstall“ und Örtliche Bauvorschriften zum
„Gewerbepark Wasserstall“ der Stadt Bad Waldsee

1. Rechtsgrundlagen



1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

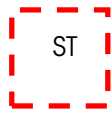
1.3 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995
(GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

1.4 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000
(GBl. S 581).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) - (7) BauNVO § 8 BauNVO
2.1.1	GE	Gewerbegebiet nach § 8(1) - (3) BauNVO
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 a BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
2.2.2	Geschoßflächenzahl GFZ	maximal zulässige Geschoßflächenzahl (siehe Planeinschrieb).
2.2.3	Gebäudehöhen WH max	maximal zulässige Wandhöhe (siehe Planeinschrieb) Die max. Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante Dachhaut. Bei geeigneten Dachformen ist die zulässige Wandhöhe an der Traufe einzuhalten.
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V. § 22-23 BauNVO §12 und § 14 (1) und (2) BauNVO
2.3.1	o a 1 a 2	Offene Bauweise Abweichend von der Offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 130m zulässig Abweichend von der Offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 260m zulässig
2.3.2		Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
		Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.3.3 Garagen und Stellplätze Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Offene Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen und in den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen auf den Baugrundstücken darf nur über eine gemeinsame Zufahrt von der Erschließungsstrasse aus erfolgen.

2.3.4 Nebenanlagen Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb zugelassen.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen §9 (2) BauGB

EFH min.
601,75 m üNN

Um die Entwässerung der Grundstücke zu gewährleisten wird für den nördlichen Teilbereich Plannummer 2,3,4 und 5 eine Mindesthöhe für die Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

2.5 Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB



Öffentliche Strassenverkehrsfläche



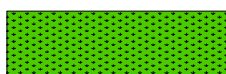
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind §9 (1) 10 und (6) BauGB



Anbaufreie Zone
In einer Tiefe von 40m gemessen vom Fahrbahnrand der B30 bzw. 15m gemessen vom Fahrbahnrand der K 8033 ist dieser Bereich von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten.
Ebenerdige Stellplätze sind zulässig.

2.7 Grünflächen §9 (1) 15 BauGB



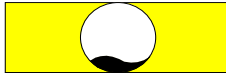
Öffentliche Grünfläche
Wegebegleitgrün

Zufahrten zu den Baugrundstücken über das Wegebegleitgrün sind zulässig.



Private Grünfläche
Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen, Lager- und Stellplätze nicht zugelassen.

2.8 Versorgungsf lächen §9 (1) 14 BauGB

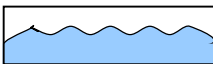


Flächen für die Behandlung von Niederschlagswasser.



Umspannstation

2.9 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung §9 (1) 14 und 16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

2.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft §1 a BauGB
§ 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB

2.10.1 Fläche für Ausgleichsmaßnahmen



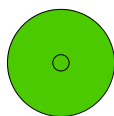
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 3

In diesen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bodenbefestigungen nicht zulässig.

2.10.2 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Intensiv befahrene Flächen, Arbeits-Umschlag- und Lagerflächen) zu begrenzen. Innerhalb der Baugrundstücke sind für Stellplätze generell, für die übrigen befestigten Flächen soweit als möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Schotterrasen u.ä.). Darüberhinaus sind mindestens 10% der Grundstücksfläche gem. Pflanzliste 5 zu begrünen.

2.10.3



Pflanzgebot für Bäume gem. Pflanzliste 1

Entlang der Erschließungsstraßen sind jeweils Bäume nur einer Art zu pflanzen.

Bei der Anlage von Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen.

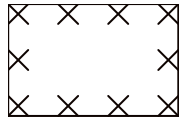
2.10.4



Pflanzgebot für Sträucher gem. Pflanzliste 4

2.11 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§9 (5) 3 BauGB

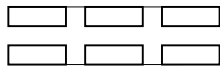


Altlastverdächtige Fläche

Im Bereich dieser Fläche dürfen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen nur vorgenommen werden, wenn eine Altlastenerkundung vorliegt.

2.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

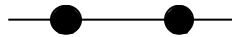
§9 (1) 21 und (6) BauGB



Leitungsrecht für Hauptwasserleitung zugunsten der Stadt Bad Waldsee und zugunsten der EnBW für E-Kabel.

2.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PlanZV. 15.4



2.14 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

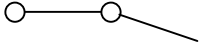

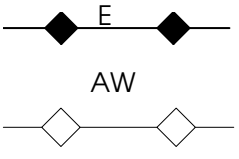


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zeichenerklärung
Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschoßflächenzahl
max. zulässige Wandhöhe	Mindest-EFH In m ü.NN

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
3.1	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 und 2 LBO
3.1.1	Einfriedungen	Als Einfriedungen der Grundstücke sind Draht- und Metallzäune ohne Sockel bis max 2,00 m Höhe zugelassen. Der Abstand dieser Zäune zur Straßenverkehrsfläche muß aus gestalterischen Gründen min. 0,5 m betragen. Diese Flächen sind gem. Pflanzliste 5 zu begrünen. Alternativ zu o.g. Zäunen sind Einfriedungen als Hecken aus Sträuchern gem. Pflanzliste 5 zugelassen.
3.1.2	Gelände- veränderungen	In den mit den Plannummern 2,3,4, und 5 gekennzeichneten Gebieten ist das Gelände zur Gewährleistung der Entwässerbarkeit auf die Höhenlage der Erschließungsstrasse aufzufüllen.
3.1.3	Erdaushub	Erdaushub muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eingebaut werden, sofern nicht Rechtsvorschriften entgegenstehen oder dies aus anderen Gründen unzumutbar ist. Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB zu schützen.
3.1.4	Niederschlagswasser	Nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Gebieten mit den Plannummern 1 bis 9 muß in die öffentlichen Retentionsflächen eingeleitet werden. Nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser und Dachwasser aus den Gebieten mit der Plannummer 10a, 10b und 10c kann auf dem Grundstück versickert werden. Sickerschächte sind nicht zulässig. Die Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig und erwünscht. Der Überlauf muß in die öffentlichen Retentionsflächen eingeleitet werden. Behandlungsbedürftiges Oberflächen- und Dachwasser (z.B. von emittierenden Betrieben oder unbeschichteten Metalldächern) muß über die öffentliche Regenwasserleitung in das Klärbecken und den Bodenretentionsfilter eingeleitet werden. Oberflächenwasser von Flächen mit starken Verunreinigungen (z.B. Waschplatten, Betankungsflächen) muß in das Schmutzwassersystem eingeleitet werden.

4.		Hinweise	
4.1	z.B. 518	Flurstücksnummern	
4.2		Bestehende Grundstücksgrenzen	
4.3	z.B. 	Maßzahl in Metern	
4.4	z.B. 602,50	Höhenschichtlinien in 0,5m	
4.5		best. elektr. Freileitung best. Abwasserleitung	wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt
4.6	z.B. 10	Gebietsplanungsnummer	
4.7		Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig und erwünscht.	
4.8		Denkmalschutz	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
4.9		Höhenlage der Gebäude	Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist für alle Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Für das gesamte Planungsgebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten durch die BauGrund Süd GmbH Bad Wurzach erstellt, das zu folgenden zusammenfassenden Bewertungen kommt:

Bereich 1 Hügelkuppe:

„Hier sind konventionelle Flachgründungen im Terrassenkies und –sand und im Postglazialsand möglich. Hangseitig kann Grundwasser versickert werden. Die Baugruben können hier frei geböscht werden. Bei der SG5 ist mit Grundwasser in 1,9m unter OKG zu rechnen. Hier sind tieferreichende Baugruben mit einem Spundwandwandverbau zu sichern. Das Baugebiet ist in diesem Abschnitt bezüglich einer wirtschaftlichen Bebauung als geeignet zu bezeichnen.“

Bereich 2 Moorwiese

„In den Beckenablagerungen sind prinzipiell Flachgründungen auf Bodenplatten und Trägerrosten möglich. Zur Beurteilung von wirtschaftlichen Gründungen sollte jedoch die Unterkante der See- und Beckenablagerungen und der Übergangsbereich Kiesböden – Sedimente mit weiteren Baugrundaufschlüssen (Bohrungen und Rammsondierungen) belegt werden. Im Bereich 2 ist der finanzielle Aufwand für die Baugrubensicherung und die Bauwerksgründung höher als im Bereich 1 einzuschätzen.“

5.	Anhang		
5.1	Pflanzlisten		
5.1.1	Pflanzliste 1 Straßenbäume, einheimische, standortgerechte Baumarten an den Erschließungsstrassen	Bergahorn Spitzahorn Gemeine Esche Stieleiche Vogelkirsche Buche Winterlinde Sommerlinde	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus robur Prunus avium Fagus sylvatica Tilia cordata Tilia platyphyllos
5.1.2	Pflanzliste 2 Bäume für private Grundstücksflächen bzw. Stellplätze	Bergahorn Spitzahorn Feldahorn Gemeine Esche Stieleiche Vogelkirsche Buche Winterlinde Sommerlinde Eberesche	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre Fraxinus excelsior Quercus robur Prunus avium Fagus sylvatica Tilia cordata Tilia platyphyllos Sorbus aucuparia
5.1.3	Pflanzliste 3 Bepflanzung der naturnah gestalteten Retentionsmulden als Ausgleichsmaßnahme	Bäume Gemeine Esche Schwarzerle Traubenkirsche Stieleiche Bergahorn Sträucher Faulbaum Grauweide Schwarzweide Öhrchenweide Gemeiner Schneeball Korbweide Mandelweide Purpurweide Hartriegel Haselnuß Pfaffenhütchen Liguster	Fraxinus excelsior Alnus glutinosa Prunus padus Quercus robur Acer pseudoplatanus Rhamnus frangula Salix cinerea Salix nigricans Salix aurita Viburnum opulus Salix viminalis Salix triandra Salix purpurea Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare

5.1.4	Pflanzliste 4 Bepflanzung der festgesetzten privaten Grünflächen (Strauch, Feldhecken- pflanzungen und Waldsaumbepflanzung)	Feldahorn Wildapfel Traubenkirsche Wildbirne Salweide Hartriegel Haselnuß Seidelbast Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche Schw. Heckenkirsche Schlehe Kreuzdorn Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball Wolliger Schneeball Hundsrose Kriechrose Flaumrose Filzrose	Acer campestre Malus sylvestris Prunus padus Pyrus communis Salix caprea Cornus sanguinea Corylus avellana Daphne mezereum Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Lonicera nigra Prunus spinosa Rhamnus carthatica Sambucus nigra Viburnum opulus Viburnum lantana Rosa canina Rosa arvensis Rosa tomentella Rosa tomentosa			
5.1.5	Pflanzliste 5 Pflanzen in privaten Grünbereichen (10% der Fläche des Grundstückes)	Ahorn Birken Buche Eberesche Edel kastanie Eiche Erle Esche Fichte Kastanie Kiefer Lärche Linde Ölweide Pappel Weide Hainbuche Wildapfel Wildbirne Wildkirsche Zierapfel Zierkirschen Berberitzen Eibe Eibisch	Acer alle Baum Betula alle Baum Fagus alle Baum Sorbus alle Baum Castanea sativa Baum Quercus alle Baum Alnus alle Baum Fraxinus alle Baum Picea alle Baum Aesculus alle Baum Pinus alle Baum Larix alle Baum Tilia alle Baum Eleagnos alle Baum Populus alle Baum Salix alle Baum Carpinus betulus Großstrauch Malus sylvestris Großstrauch Pyrus communis Großstrauch Prunus alle Großstrauch Malus Sorten Großstrauch Prunus Sorten Großstrauch Berberis alle Strauch Taxus Sorten Strauch Hibiscus Sorten Strauch			

Faulbaum	Frangula	alnus	Strauch
Felsenbirne	Amelanchier	alle	Strauch
Felsenmispel	Cotoneaster	alle	Strauch
Fingerstrauch	Potentilla	alle	Strauch
Flieder	Syringa	alle	Strauch
Forsythie	Forsythia	alle	Strauch
Geißblatt	Lonicera	alle	Strauch
Ginster	Cytisus	alle	Strauch
Hartriegel	Cornus	alle	Strauch
Haselnuß	Corylus	alle	Strauch
Heckenkirsche	Lonicera	alle	Strauch
Holunder	Sambucus	alle	Strauch
Johannisbeere	Ribes	alle	Strauch
Kirschlorbeer	Prunus	laurocerasus	Strauch
Kolkwitzie	Kolkwitzia	amabilis	Strauch
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica	Strauch
Liguster	Ligustrum	alle	Strauch
Magnolie	Magnolia	alle	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus	alle	Strauch
Rosen	Rosa	alle	Strauch
Sanddorn	Hippophae	ramnoides	Strauch
Scheinquitte	Chaenomales	alle	Strauch
Schlehe	Prunus	spinosa	Strauch
Schneeball	Viburnum	alle	Strauch
Seidelbast	Daphne	alle	Strauch
Spierstrauch	Spiraea	alle	Strauch
Stachelbeere	Ribes	alle	Strauch
Stechginster	Ilex	alle	Strauch
Tamariske	Tamarix	alle	Strauch
Weide	Salix	alle	Strauch
Weißdorn	Crataegus	alle	Strauch
Hartheu	Hypericum	alle	Bodendecker
Brombeere	Rubus	alle	Schlinger
Efeu	Hedera	alle	Schlinger
Himbeere	Rubus	Sorten	Schlinger
Knöterich	Polygonum	alle	Schlinger
Waldrebe	Clematis	alle	Schlinger
Wilder Wein	Parthenocissus	alle	Schlinger
Geißblatt	Lonicera	alle	Schlinger
Glyzine	Wisteria	alle	Schlinger
Kletterhortensie	Hydrangea	alle	Schlinger
Trompetenblume	Campsis	alle	Schlinger
Pfeifenwinde	Aristolochia	alle	Schlinger

Naturnahe und
natürliche Wiesen- und
Kräutersaaten

Bebauungsplan "Gewerbepark Wasserstall" und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbepark Wasserstall“ der Stadt Bad Waldsee zeichnerischer und textlicher Teil	Schranz + Co Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Friedrichstrasse 16 88348 Saulgau gefertigt den 10.01.2001 den 25.06.2001 den 29.10.2001	Rudi Bucher Antonia Kasten Dipl. Ing. Freie Architekten Tannhauser Str.30 88326 Aulendorf
---	--	---

-
6. Verfahrenshinweise
-
- 6.1 Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat
am 26.01.1999/18.12.2000
-
- 6.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB
am 12.04.2001
-
- 6.3 Bürgerbeteiligung
gem. § 3 (1) BauGB
am 23.04.2001
-
- 6.4 Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen
Bauvorschriften und Auslegungsbeschluß durch den
Gemeinderat
am 07.05.2001
-
- 6.5 Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Am 24.07.2001
-
- 6.6 Öffentliche Auslegung
- Des Bebauungsplanentwurfs vom 25.06.2001
- der Örtlichen Bauvorschriften vom 25.06.2001
- mit Begründung vom 25.06.2001
- gem. § 3 (2) BauGB
vom 01.08.2001 bis 31.08.2001
-
- 6.7 Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat
gem. § 10 (1) BauGB am 29.10.2001
-
- Bad Waldsee, den 30.10.2001
-
- Forcher, Bürgermeister
-
- 6.8 Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB mit Erlaß des
Landratsamtes Ravensburg
vom 19.03.2002
- AZ: 403-621.41-hir, gez. Hirlinger

6.9 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt
mit den Satzungsbeschlüssen

vom 29.10.2001 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bad Waldsee, den 30.10.2001

Forcher, Bürgermeister

6.10 Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften
am **04.04.2002**

Bad Waldsee, den 27.03.2002

Amtsleiter

6.11 Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.

Bad Waldsee, den 27.03.2002

Amtsleiter
