

T E X T T E I L

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
i.d.F. vom 8.12.1986.

2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i.d.F. vom 15.9.1977, geändert am 19.12.1986

3. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972, berichtigt 28.11.1983.

4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981
(BGBI. I S. 833).

B Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) 1 BauGB
i.V.m.
§ 8 BauNVO

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1) (2) (3)
. Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO werden
allgemein zugelassen.

GE

Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8
BauNVO (1) (2) (3). Zulässig sind nur nicht
wesentlich störende Gewerbebetriebe.
Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO werden
allgemein zugelassen.

GE₁

§ 9 (1) 1 BauGB
i.V.m. § 16 (2) 1
BauNVO u. § 20 (2)
(3) BauNVO

Größe der Geschoßfläche oder Geschoßflächen-
zahl siehe Einschrieb in Plan bzw. in Nut-
zungsschablone

Z.B.

1,2

§ 16 (2) BauNVO
u. § 19 (2) (3)
(4) BauNVO

Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
oder Grundflächenzahl
siehe Einschrieb in Plan bzw. in Nutzungs-
schablone.

Z.B.

0,6

§ 21 a (3) (4) 2
und 3 BauNVO

Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche
werden die Flächen von Garagen und Stell-
plätzen nicht angerechnet.

§ 16 (2) 3 BauNVO
u. § 17 (4) BauNVO
u. § 18 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse
siehe Eintrag im Plan
bis zu zwei Vollgeschossen
bis zu drei Vollgeschossen

II

III

§ 16 (5) BauNVO

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen
Nutzung unterschiedlich festgesetzt.

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

Die Bauweise

Besondere Bauweise
Gebäudelängen bis 70 m Länge sind zulässig
unter Einhaltung des Grenzabstandes.

b

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel

| Art der baulichen Nutzung | Geschoßzahl | GE | II |
|---|--------------------|---------|----------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | 0,5 | 1,0 |
| Bauweise | | b | |
| Bauordnungsrechtliche Festsetzung wie: Dachform, Dachneigung | | SD. | DN 0-12° |
| maximale Traufhöhe | | TH.MAX. | 8,00 |

§ 9 (1) 2 BauGB

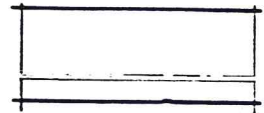
i.V.m.

§ 23 (1) BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen



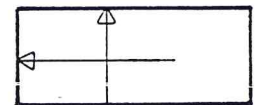
§ 23 (5) BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise nur errichtet werden:

- Einfriedigungen
- Terrassen
- Mauern, die zur Gliederung des Gartens notwendig sind
- Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 1,80 m. Werden diese auf der Grenze errichtet, so dürfen sie entlang der einzelnen Grundstücksseiten 3 m und insgesamt 14 m nicht überschreiten
- Pergolen
- Rankgerüste
- nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken

§ 9 (1) 2 BauGB

Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtung siehe Eintrag im Plan

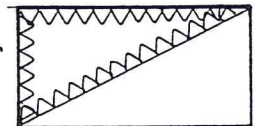


§ 9 (1) 10 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Sichtfelder:

sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernder Bepflanzung und Umzäunung auf Dauer freizuhalten. Sie dürfen als Gartenfläche, als landwirtschaftliche Fläche und als Vorplatz genutzt werden.

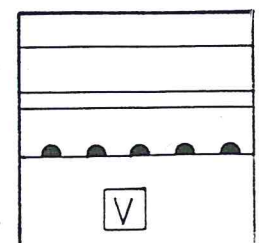


Innerhalb des 20 m-Abstands an der Kreis- bzw. Bundesstraße dürfen keine betrieblichen Anlagen, insbesondere Stellplätze + Lagerflächen errichtet werden. Werbeanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

§ 9 (1) 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen

- Straße
- Gehweg
- Zufahrtsverbot
- Verkehrsgrünflächen



§ 9 (1) 12 BauGB

Die Versorgungsflächen

Umformstation

§ 9 (1) 17 BauGB

Flächen zur Aufschüttung bzw.
Erhaltung der bestehenden Geländehöhe

§ 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der
Allgemeinheit

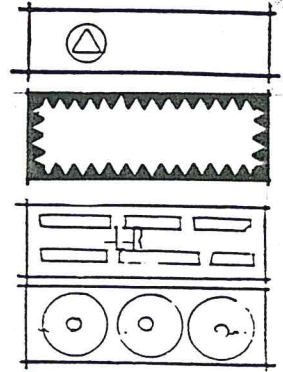
§ 9 (1) 25 a BauGB

Das Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern

A. Obstbäume in Lokalsorten

B. Bäume, z.B.
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche,
Eberesche

C. Sträucher, z.B.
Roter Hartriegel, Weißdorn, Schwarz-
dorn, Heckenkirsche, Wasserschneeball,
Liguster, Heckenrose, Haselnuß



§ 9 (1) 26 BauGB

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung
des Straßenkorpus erforderlich sind, sind auf
den Baugrundstücken bis zu 1 m Höhe zu dulden.

§ 9 (2) BauGB

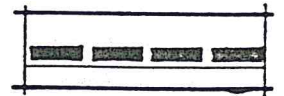
Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist die Fußbodenhöhe
gemeinsam mit dem Stadtbauamt festzulegen.
Die Maximalhöhen der Traufen sind im Plan
festgelegt.

TRH. MAX.

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB
i.V.m.

§ 73 (1) 1 LBO

Äußere Gestaltung

Dachform

siehe Einschrieb im Plan

Flachdach, Sheddach oder Satteldach

Dachneigung

siehe Einschrieb im Plan

Max. Traufhöhe gemessen am Hauptbaukörper
am Schnittpunkt Oberkante Sparren bzw.
Dachkonstruktion mit der Außenwand bezogen
auf NN Meereshöhe - EG#.

Außenwände

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu ver-
kleiden und in hellen oder mittleren Farben
zu tönen.

§ 73 (1) 4 LBO

Niederspannungsleitungen

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher
Regelungen zu verkabeln.

§ 73 (1) 5 LBO

Einfriedigungen

sind als Drahtzäune bis zu 1,5 m Höhe oder
Hecken zulässig. Bei höheren Einfriedigungen
bis max. 2 m Höhe ist das Nachbarschafts-
recht zu beachten. Die Einfriedigung ist in
mind. 1 m Abstand zur öffentlichen Fläche
innerhalb des Grundstücks zu versetzen und
dicht einzupflanzen.

D. Hinweise

Im GE ist im Baugenehmigungsverfahren der
Nachweis der Einhaltung der Lärmwerte gegenüber
der Wohnbebauung im Einzelfall zu erbringen.

Auf § 14 Bau NVO wird verwiesen.
Der Garagenerlaß vom 20.7.1973 ist zu beachten.

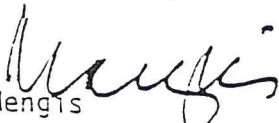
Die Höhenlage der Abwasserkanäle ist zu beachten.

Nachrichtlich übernommen: Feuchtgebiet Nr. 2000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET BIBERACHER STRASSE NORD

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT

RAVENSBURG, 22.06.1987


Mengis

Anerkannt:

Bad Waldsee, den 05.02.1988
Bürgermeisteramt


Forcher

VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am

12.05.86/22.06.87

Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB am

10.08.1987

Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am

21.09.1987

Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am

10.11.1987

bzw. in der Zeit vom 19.11.1987 bis

21.12.1987

durch ..Schwäbische Zeitung Bad Waldsee

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

ausgelegt vom bis

Als Satzung gem. § 10 BauGB

vom Gemeinderat beschlossen am

01.02.1988

Genehmigt gem. § 10 BauGB vom

03.05.1988

mit Erlaß vom

03.05.1988, Nr. 4-401 schuf

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am

15.06.1988

bzw. in der Zeit vom bis

durch ...die Schwäbische Zeitung Bad Waldsee

Ausgelegt gem. § 12 BauGB vom bis

15.06.1988

In Kraft getreten am

Bad Waldsee

den

22.06.1988



Förcher
(Unterschrift)

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Biberacher Straße Nord" der Stadt Bad Waldsee

Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bedarf und örtliche Situation

Das Gebiet wird im Nordosten durch die vorhandene Bundesstraße begrenzt, im Nordwesten von der Kreisstraße 8033 nach Reichertshaus. Im Bebauungsplan ist die neu geplante Abfahrt von der Bundesstraße zur K 8033 eingezeichnet. Im Westen schließt ein vorhandenes Gewerbegebiet an, im Osten wird das Gebiet durch ein vorhandenes Feuchtbiotop Nr. 2000 begrenzt. In einer Entfernung von ca. 100 m besteht in östlicher Richtung ein Wohngebiet. Der Bedarf für dieses Gewerbegebiet ist seit längerer Zeit angemeldet. Im nördlichen Grundstücksteil soll eine Druckerei angesiedelt werden, die zur Zeit im Altstadtbereich in unzulänglichen Gebäude- bzw. Grundstücksverhältnissen untergebracht ist.

Ziele der Planung

Nach dem Ausbau der Kreisstraße 8033 und den neu geplanten Auffahrten zur Bundesstraße sowie den Abfahrten zu den vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriegebieten soll die bestehende Baulücke entlang der Kreisstraße bis zur Bundesstraße einer ansprechenden Bebauung zugeführt werden. Die schwierige Geländesituation, die zum Teil im vorhandenen Gelände, zum Teil aber auch durch künstliche Anschüttungen entstanden ist, wird durch die Stellung der Gebäude bzw. durch vorgeschriebene Anfüllungen korrigiert und verbessert.

Straßenplanung

Das Gebiet erhält einen Straßenanschluß mit einer Wendeplatte gegenüberliegend der neuen Auffahrt zur Bundesstraße. Dies wurde bei einer Besprechung mit dem Straßenbauamt festgelegt. Die bestehende Fußwegverbindung von dem im Osten anschließenden Wohngebiet zur Kreisstraße wird auf die neue Erschließungsstraße verlegt. Der bestehende Feldweg entlang der Kreisstraße wurde als Bestand übernommen, allerdings in seiner Höhenlage verändert.

Entlang der Kreisstraße wurde ein Gebäudeabstand von 20 m zum Fahrbahnrand in den Bebauungsplan eingetragen. Zur bestehenden Bundesstraße wurde der Abstand mit 20 m gewählt, da die Ausbauabsichten zu einer 4-spurigen Straße in nordöstlicher Richtung realisiert werden sollen.

Umfang und Nutzung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,4 ha. Innerhalb dieses Gebietes wurde ein vorhandenes Feuchtbiotop Nr. 2000 mit aufgenommen mit ca. 0,5 ha. Straßen-, Gehwegs-, Verkehrsgrünfläche ergeben zusammen ca. 0,3 ha. Für den nördlichen Grundstücksteil liegt die Nutzung und der Grundstücksbewerber schon fest. Im südlichen Grundstücksteil werden die Grundstücksgrenzen je nach Bedarf nachträglich gezogen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Rücksicht auf die im Süden bzw. Osten anschließende, zum Teil Wohnbebauung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. In der nördlichen Grundstückshälfte wurde eine bis zu 3-geschossige Bebauung geplant. Die festgelegte max. Traufhöhe von 11 m liegt ca. 6 - 7 m über dem Niveau der vorhandenen Bundesstraße. Die im Süden des Planungsgebietes festgelegte Zweigeschossigkeit mit einer max. Traufhöhe von 6,50 m paßt sich der umgebenden Bebauung an.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Westen und Norden durch die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Kreis- bzw. Bundesstraßen begrenzt, im Osten durch das vorhandene Feuchtgebiet Nr. 2000. Bei einem Ortstermin am 21.03.1986 mit dem Naturschutzbeauftragten des Landkreises Ravensburg wurden die Gebäudeabstände zum Feuchtgebiet festgelegt.

Die in den Bebauungsplan eingetragenen Anschüttungen sind bindend. Sie bewirken im Norden des Planungsgebietes eine Geländeeinbindung des 3-geschossigen Gebäudes, im Süden des Planungsgebietes die Anhebung des Geländeneivaus zum vorhandenen Straßenniveau. Durch diese Maßnahme entsteht im Osten zum bestehenden Feuchtgebiet ein Hanggeschoß, der Übergang zum natürlichen Gelände wird dadurch hergestellt (s. dazu Geländeschnitte e-f und g-h)

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an das städtische Leitungsnetz.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an die örtliche Kanalisation und Kläranlage. Die im Norden des Planungsgebietes bestehende Straßenentwässerungsleitung muß erhalten bleiben. Sie kann aber nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt überbaut werden.

Elektrische Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EVS.

Überschlägige Kosten

Die Erschließungskosten für das Baugebiet betragen ca. 203.000 DM.

Der Anteil der Stadt Bad Waldsee beträgt ca. 10 % = 20.000 DM, Die Finanzierung ist wie folgt gesichert:

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Ravensburg, den 22.06.1987
Kreisplanungsamt

Anerkannt:
Bad Waldsee, den 05.02.1988
Bürgermeisteramt

Mengis



Forcher

