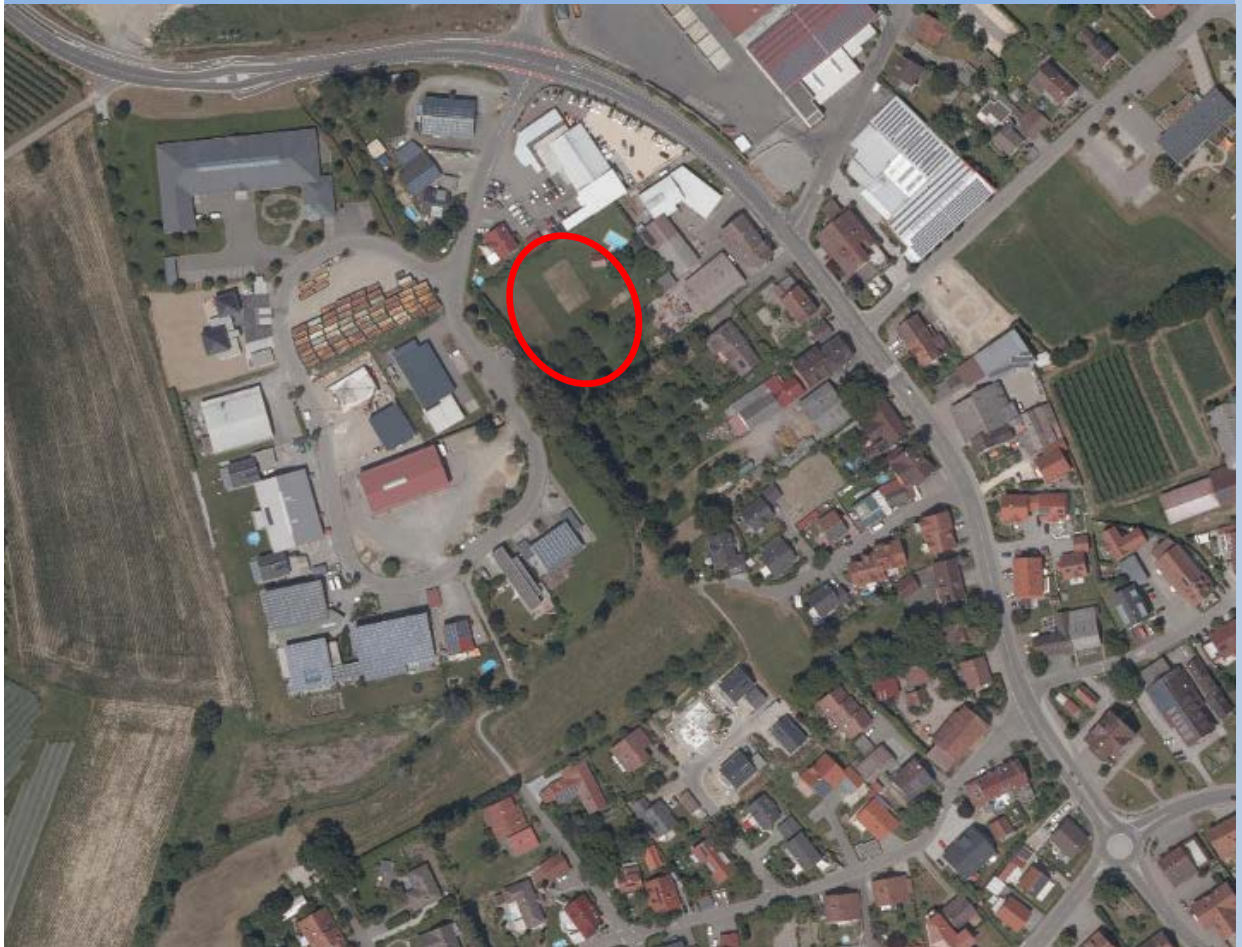


Bebauungsplan Gewerbegebiet `Hofäcker II – 3. Teiländerung´, Ahausen

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



A Satzung

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet "Hofäcker II – 3. Teiländerung", Ahausen

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Hofäcker II – 3. Teiländerung", Ahausen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am 19.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hofäcker II – 3. Teiländerung", Ahausen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 ([BGBl. I S. 587](#)) m.W.v.
28.03.2020,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.
58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl.
I, S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.
416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 ([GBl. S. 259](#)) m.W.v.
13.05.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom 07.05.2020
2. den Bauvorschriften vom 21.07.2020

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 21.07.2020

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

2. Begründung vom 21.07.2020

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
3. die Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3. LBO,
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes `Hofäcker II´ für den vorliegenden Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

Bermatingen, den

.....

M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bermatingen, den

.....

M. Rupp, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nachfolgend aufgeführte Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann:

- Einzelhandelsbetriebe.

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nachfolgend aufgeführten Nutzungen nicht zulässig sind:

- Lagerhallen ohne Fabrikation und Verkauf,
- Lagerplätze, die nicht dem Betrieb untergeordnet sind,
- Anlagen, die zu Geruchs- oder Staubbelastungen führen (z. B. Lösungsmittel- oder Staubemissionen).
- Tankstellen,

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass je Baugrundstück eine Wohnung für Betriebsangehörige ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn diese in das Betriebsgebäude integriert ist und sich der gewerblichen Nutzung unterordnet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH) = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen FFH und Oberkante Dachfirst. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Wandhöhe der Oberkante der Attika.

1.2.4.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- 7,0 m.

1.2.4.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt:

- 9,00 m

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Roh-Fußboden) darf maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Baufensters.

**4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen – zulässig.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen – zulässig.

6.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die erforderlichen Notüberläufe sind an die südlich des Plangebietes verlaufende Ableitungsmulde anzuschließen.

7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Eingrünung der Gewerbeflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen

ausgewiesen.

Die Nutzung dieser Flächen als Lager- und Abstellflächen ist nicht zulässig. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze

genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 222.377 Biotopwertpunkten erfolgt durch die Maßnahme:

- Extensivierung und Anpflanzung von Obst-Hochstämmen auf einer 514 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. St. Nr. 719/2, Gemarkung Bermatingen.

9.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erd- und Erschließungsarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag und der Erstellung potentieller geotechnischer Bodengutachten etc.), die im Rahmen der geplanten Maßnahme anfallen, ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege zwei Wochen vor Beginn schriftlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen.

Ansprechpartnerin ist: Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen- Hemmenhofen, marie-claire.ries@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126 oder 0172-6208797.

Erste Anhaltspunkte zu archäologierelevanten Untergrundverhältnissen ließen sich auch durch Hinzuziehen des LAD zu anstehenden geologischen Baugrunduntersuchungen (Bohrungen, Baggerschürfe) unter fach-archäologischer Begleitung ermitteln, wodurch Synergie-effekte erzielt werden könnten.

Sollten im weiteren Verlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o. dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

6. Geotechnik

Gemeinde Bermatingen

Bebauungsplan Gewerbegebiet `Hofäcker II – 3. Teiländerung´, Ahausen

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Stand 21. Juli 2020

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bermatingen, den.....

.....
M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bermatingen, den.....

.....
M. Rupp, Bürgermeister

1. Laubbäume für die festgesetzten Pflanzgebote entlang der Straße

| | |
|-------------------|-----------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus palustris | Boulevard-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

2. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Wie Nr. 1., zusätzlich

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Malus floribunda | Zier-Apfel |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | Stadt-Birne |
| Sorbus intermedia | |

Obst-Hoch- und Halbstämme

3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

| | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus silvestris | Holz-Apfel |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Wildrosen, z.B. | |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa gallica | Essig-Rose |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |

4. Geschnittene Hecken

| | |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

5. Fassadenbegrünung

Gemeinde Bermatingen

Bebauungsplan Gewerbegebiet `Hofäcker II – 3. Teiländerung`, Ahausen

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Stand 21. Juli 2020

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Clematis alpina | Alpen-Waldrebe |
| Clematis montana | Bergrebe |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus quinquef. | Wilder Wein |
| Parthenocissus tric. | Wilder Wein, Selbstklimmer |

6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofäcker II – 3. Teiländerung“, Ahausen.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Garagen und Carports sind nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

2.2 Dachform

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Pultdächer,
- extensiv begrünte Flachdächer.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt für Sattel- und Pultdächer
15° - 35°.

2.4 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune und hellgraue Materialien sowie extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m, gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

2.7 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Verkehrs- und Lagerflächen als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.

Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten

und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Sie müssen entlang der Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Nicht zulässig sind Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Bermatingen, den.....

.....
M. Rupp, Bürgermeister

Gemeinde Bermatingen

Bebauungsplan Gewerbegebiet `Hofäcker II – 3. Teiländerung`, Ahausen

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Stand 21. Juli 2020

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
- 2.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
3. Bestand / Nutzungen
4. Planung / Planänderungen
- 4.1 Zeichnerischer Teil / Rechtsplan
- 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten
- 5.1. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung
- 6.0 Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Teilort Ahausen der Gemeinde Bermatingen.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und ist Teil des Plangebietes des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hofäcker II'.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- Fl. St. Nr. 277/10 - gewerbliches Baugrundstück,
- Fl. St. Nr. 277/37 - gewerbliches Baugrundstück.



Luftbild mit Lageplan, die beiden Grundstücke im Geltungsbereich sind rot markiert (ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Der Bebauungsplan 'Hofäcker II' weist für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einem durchgezogenen Baufenster aus. Südwestlich und südöstlich der Baufenster sind private Grünflächen festgesetzt, die u. a. dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes dienen. Dieser setzte sich in erster Linie aus Obstgehölzen zusammen, die mittlerweile gerodet werden mussten, weil sie abgängig waren.

Auf dem Areal sollen bis zu zwei kleinere Gewerbeeinheiten mit Betriebsleiterwohnungen angesiedelt werden. Dabei hat sich das derzeit gültige Baufenster als zu unflexibel erwiesen und wird nach Südwesten und Südosten erweitert werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hofäcker II' (Quelle: Gemeinde Bermatingen)

2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Für die Teiländerung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, weil die nachfolgend aufgeführten Kriterien erfüllt sind:

- Die Grundzüge des Bebauungsplanes 'Hofäcker II' sind nicht berührt. Es bleibt bei der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, die zulässigen und unzulässigen Nutzungen werden unverändert übernommen.
- Der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab verändert sich nicht wesentlich. Die Nutzungsziffern, (Grund- und geschossflächenzahl, Wandhöhen) werden nur geringfügig erhöht, die Umgebungsbebauung weist eine ähnliche Maßstäblichkeit auf, wie sie das neue Baufenster zulässt.
- Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1(6) Nr. 7b BauGB ist nicht zu erwarten. Im Plangebiet und seinem Umfeld finden sich keine Natura-2000-Gebiete.
- Die Planung hat keine Auswirkungen im Sinne von § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Schädlichen Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen sind aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme von § 13 BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird. Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich auf die Ermittlung eines möglicherweise durch die vorliegende Planung entstehenden Defizits gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Bestand / Nutzungen

Die beiden Grundstücke im Plangebiet sind derzeit als Rasenflächen angelegt. Mittig verläuft eine gekieste Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des an der Heiligenbergstraße gelegenen Gewerbebetriebes (Agrar- und Gartentechnik).

Südwestlich des Plangebietes verläuft außerhalb des Geltungsbereichs ein Gewässer II. Ordnung, das im Bereich der Zufahrt verdolt ist.



Blick von Süden auf das westlich gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 277/37



Blick von Süden auf das östlich gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 277/10

4. Planung / Planänderungen

4.1 Zeichnerischer Teil / Rechtsplan

Das durchgehende Baufenster wird vergrößert. Als Ersatz für die im Südosten reduzierte Grünfläche wird eine Grünfläche entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs neu ausgewiesen. Die im Süden gelegenen Grünflächen werden bis zu einer gemeinsamen Zufahrt zusammengeführt und enthalten insgesamt 8 Pflanzgebote für Bäume. Im Nordwesten und Südosten sind Pflanzgebote für freiwachsende Hecken festgesetzt.

Die in der Nutzungsschablone aufgeführten Nutzungsziffern verändern sich teilweise (siehe hierzu Pkt. 4.2 – planungsrechtliche Festsetzungen).



Rechtsplan (ohne Maßstab)

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die das Plangebiet betreffenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Hofäcker II' werden nahezu unverändert übernommen.

Um eine unerwünschte Agglomeration im Gewerbegebiet 'Hofäcker' zu vermeiden ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird zugunsten einer höheren baulichen Ausnutzung der Gewerbeflächen von 5,50 m auf 7,00 m erhöht. Damit werden ein Gewerbegeschoss und ein darüber liegendes Bürogeschoss bzw. eine Betriebsleiterwohnung möglich.

Die Festsetzungen Nr. 6.0 Rückhaltung von Niederschlagswasser und 7.0 – Grünflächen wurden textlich modifiziert. Die südlich angeordneten privaten Grünflächen liegen teilweise innerhalb des einzuhaltenden Gewässerabstandes zum Gewässer II. Ordnung, das außerhalb des Plangebietes verläuft. Die zugehörige planungsrechtliche Festsetzung wurde daher um die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ergänzt.

Für die vorgesehene, außerhalb des Plangebietes gelegene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wurde eine planungsrechtliche Festsetzung formuliert.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gültigen örtlichen Bauvorschriften wurden sinngemäß übernommen und teilweise textlich modifiziert:

- Die Vorschriften Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2 entfallen, da sie aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht mehr sinnvoll erscheinen.
- Als Dachformen sind neben Satteldächern auch Pult- und extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Da Pultdächer häufig relativ flach ausgeführt werden, wurde die zulässige Dachneigung auf 15° - 35° erweitert (vorher 20° - 35°).
- Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen wurde modifiziert und der Passus, wonach Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, gestrichen. Diese Einschränkung ist nach geltender Rechtslage in einem Gewerbegebiet unzulässig.
- Die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen wurden um die Unzulässigkeit von flächigen Kies- oder Schotteranschüttungen ergänzt.

5.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Teiländerung des Bebauungsplanes `Hofäcker II´ unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-verträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

• Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan `Hofäcker II als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen ist. Zusätzlich werden kleine Teilbereiche der privaten Grünflächen in Anspruch genommen.

• Landschaftsbild

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die vorliegende Planung nur unwesentliche Änderungen, insbesondere durch die zulässige Wandhöhe von 7,00 m statt bisher 5,50 m.

Pflanzgebote für Bäume und freiwachsende Hecken tragen zur Einbindung der Gewerbebebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild bei.

• Boden

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan entstehen zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 (vorher 0,5).

Die rechnerische Bewertung des Eingriffs ist in der nachstehend aufgeführten Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt (Pkt. 5.1).

• Flora / Fauna

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Das Plangebiet und sein Umfeld enthalten keine geschützten Biotope bzw. Biotopstrukturen und andere Schutzkategorien.

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils als Rasenfläche angelegt, die aufgrund ihrer Pflege eine reduzierte Artenvielfalt aufweisen.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Artenvielfalt aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträuchern voraussichtlich erhöhen.

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch den Entfall von Bäumen, neu festgesetzte Pflanzgebote und die Verlagerung von Grünflächen (siehe Pkt. 5.1).

Tiere / Geschützte Arten

Die Rasenflächen sind als Brut- und Nahrungshabitate von untergeordneter Bedeutung. Der südlich des Plangebietes gelegene Bach / Abflussgraben für Regenwasser stellt ein potentieller Lebensraum für Amphibien dar. Er wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Für Vögel und Fledermäuse ist das östlich angrenzende, im Randbereich dicht bewachsene Grundstück von Interesse.

Biotopverbund

Südlich des Plangebietes verläuft ein Kernraum für mittlere Standorte, der von der Planung nicht betroffen ist.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund', Quelle: LUBW

- **Klima / Luft**

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Veränderungen.

- **Wasser**

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Dieser Effekt wird durch die Erhöhung der grundflächenzahl geringfügig erhöht. Das bestehende Konzept der Regenwasserbewirtschaftung wird in die Planung übernommen. Es sieht die Einbeziehung des südwestlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers II. Ordnung vor, das von der vorliegenden Planung nicht berührt ist.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet spielt für die Naherholung keine Rolle. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

5.1 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Mit der nachstehenden Eingriff-Ausgleichsbilanzierung werden die Auswirkungen der Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hofäcker II' rechnerisch ermittelt.

Schutzgut Boden

Tab. 1: Bodenbewertung bestehender Bebauungsplan

| Fl. St. Nr. | Fläche m ² | Klassenzeichen | Bodenfunktionen | | | Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden) | Biotopwertpunkte | Bilanzwert (Punkte) | |
|------------------|-----------------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------|------|
| | | | Natürliche Bodenfruchtbarkeit | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | Filter und Puffer für Schadstoffe | | | | |
| 277/10 277/37 | 1.137 | U56 Erodierte Parabraun- erde und Rigosol- Parabraun- erde aus sandig- schluffigem Geschiebe- mergel | 2,5 | 2 | 3,5 | 2,67 | 10,67 | 12.132 | |
| 277/10 277/37 | 2.326 | Versiegelte Flächen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 277/10 277/37 | 582 | Kleine Grünfläche n | 2,5 | 2 | 3,5 | 2,67 | 10,67 | 6.210 | |
| | | | 10 % Abzug für Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten | | | | | | -621 |
| Gesamt | 4.045 | | | | | | | 17.721 | |

Tab. 2 Bodenbewertung nach der Änderung

| Fl. St. Nr. | Fläche m ² | Klassenzeichen | Bodenfunktionen | | | Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden) | Biotopwertpunkte | Bilanzwert (Punkte) | |
|------------------|-----------------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------|------|
| | | | Natürliche Bodenfruchtbarkeit | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | Filter und Puffer für Schadstoffe | | | | |
| 277/10 277/37 | 971 | U56 Erodierte Parabraun- erde und Rigosol- Parabraun- erde aus sandig- schluffigem Geschiebe- mergel | 2,5 | 2 | 3,5 | 2,67 | 10,67 | 10.361 | |
| 277/10 277/37 | 2.459 | Versiegelte Flächen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 277/10 277/37 | 615 | Kleine Grünfläche n | 2,5 | 2 | 3,5 | 2,67 | 10,67 | 6.562 | |
| | | | 10 % Abzug für Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten | | | | | | -656 |
| Gesamt | 4.045 | | | | | | | 16.267 | |

Schutzgut Flora + Fauna

Tab. 3: Biotopwert bestehender Bebauungsplan

| Nr.: | Biotoptyp | Biotopwert | Fläche (m ²) | Bilanzwert (Punkte) |
|---------------|--|------------|--------------------------|---------------------|
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte | 13 | 1.137 | 14.781 |
| 45.10-45.30 b | Bäume Bestand | 9 x 6 x 94 | | 5.076 |
| 45.10-45.30 b | Bäume Planung | 3 x 6 x 60 | | 1.080 |
| 60.10 / 60.20 | Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße | 1 | 2.326 | 2.326 |
| 60.50 | Kleine Grünfläche | 4 | 582 | 2.328 |
| Gesamt | | | 4.045 | 25.591 |

Tab. 4: Biotopwert des Plangebietes nach der Änderung

| Nr.: | Biotoptyp | Biotopwert | Fläche (m ²) | Bilanzwert (Punkte) |
|---------------|--|------------|--------------------------|---------------------|
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte | 13 | 653 | 8.489 |
| 45.10-45.30 b | Bäume Planung | 8 x 6 x 60 | | 2.880 |
| 60.10 / 60.20 | Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße | 1 | 2.459 | 1.060 |
| 60.50 | Kleine Grünfläche | 4 | 615 | 2.460 |
| 44.22 | Feldhecke mittlerer Standorte | 14 | 318 | 4.452 |
| Gesamt | | | 4.045 | 19.341 |

Schutzgut Boden: -1.454 BWP

Schutzgut Flora + Fauna: -6.250 BWP

Gesamt: -7.704 BWP

Verbleibender Ausgleichsbedarf: **7.704 BWP**, entspricht der Neuanlage von **514 m²** Hochstamm-Streuobstwiese.

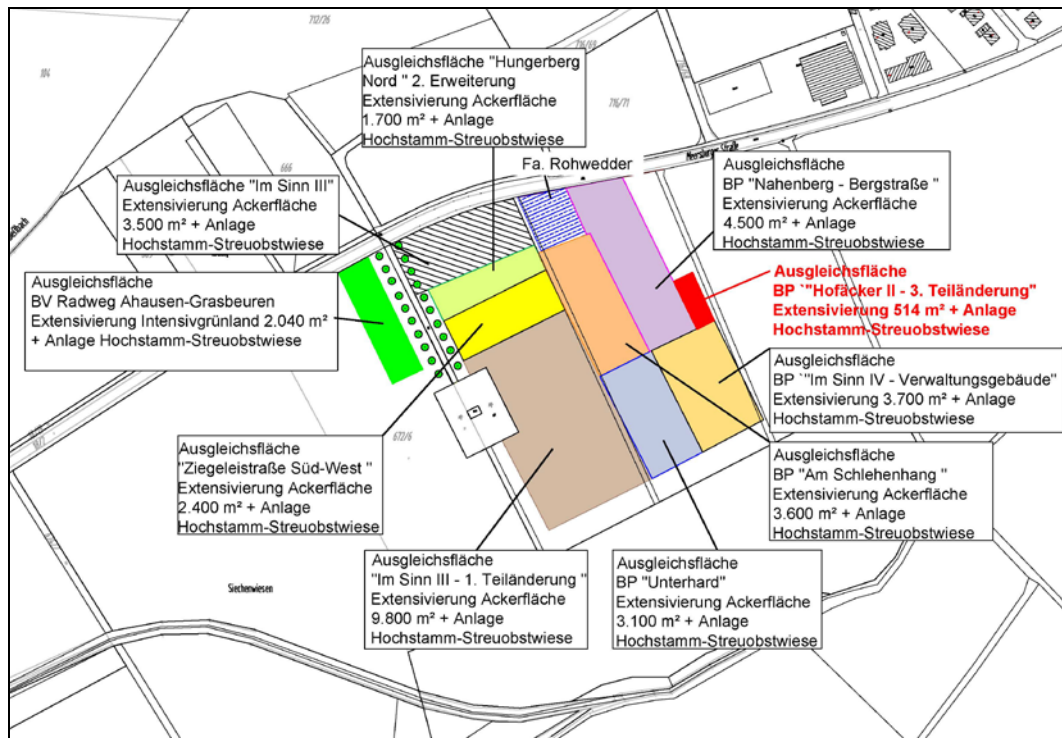
Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Beteiligung an der gemeindeeigenen Maßnahme `Tiefenbrunnen´ auf dem zwischen Bermatingen und Ahausen gelegenen Grundstück Fl. St. Nr. 719/2 vorgesehen. Im Zuge verschiedener Ausgleichsmaßnahmen entsteht hier ein zusammenhängender Hochstamm-Streuobstbestand, der das Landschaftsbild bereichert und einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellt.

Gemeinde Bermatingen

Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Hofäcker II – 3. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

Stand 21. Juli 2020



Lageplan der Ausgleichsmaßnahme

6. Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|---------|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) | 3.079 m ² | = 76 % |
| Private Grünflächen | 966 m ² | = 24 % |
| gesamt | 4.045 m ² | = 100 % |

Bermatingen, den.....