

§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2  
Bestandteile des Bebauungsplans

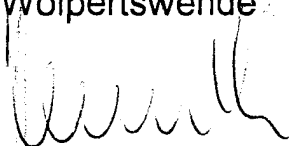
1. Der Bebauungsplan besteht aus
  - 1.1 der Planzeichnung (Teil A):
    - Planzeichnung Maßstab 1: 500 vom 27.03. / 16.12.1996
    - Festsetzungen vom **16. Dez. 1996**
    - nachrichtliche Übernahmen u. Kennzeichnungen
  - 1.2 den textlichen Festsetzungen (Teil B)
    - Zeichenerklärung

§ 3  
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig iSv § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wolpertswende 30.06.1997  
  
HEURICH  
(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 30.06.1997-Nr.: 403.621-41-25/97 abgeschlossen.  
Ravensburg, den 30.06.1997  
LANDRATSAMT           gez. Hirlinger           DS

Beglaubigung

Die Übereinstimmung des Vermerkes mit dem Erlass vom 30.06.1997 wird beglaubigt.  
Wolpertswende, den 10. Juli 1997  
BÜRGERMEISTERAMT:

  
  
(Wegerer)

A PLANZEICHNUNG , s. zeichn. Teil

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.♦ § 9 BauGB und BauNVO

♦1.1. NUTZUNGSART § 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO; § 1 (4 - 6) BauNVO  
- eingeschränktes Gewerbegebiet - GE/E

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. § 6 (1) BauNVO).

Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 8 (2) 3 und § 8 (3) 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Im GE<sub>E</sub>1 sind betriebsbedingte Wohnungen nach § 8 (3) 1 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.

♦1.2. NUTZUNGSMAß § 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO  
festgesetzt durch Grundflächenzahl -GRZ- und Geschoßflächenzahl -GFZ-, als jeweils maximal zulässiger Wert, s. zeichn. Teil.

(U.a. werden Lagerflächen, Rangierflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen).

Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird. (Nicht einzubeziehen in die Ermittlung des Nutzungsmaßes sind Flächenteile die kein Bauland sind (Grünflächen)).

♦1.3. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 0,4 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche (Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks) festgesetzt (Festlegung der Gebäudehöhe s. Fests. 1.16. u. zeichn. Teil).

♦1.4. BAUWEISE § 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO  
Offene Bauweise - o -  
Abweichende Bauweise -a-  
Bei der abweichenden Bauweise gilt: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 70 m zugelassen.

♦1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE § 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO  
§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO  
s. zeichn. Teil, festgelegt durch Baugrenzen und Baulinien (s. auch 1.14.). Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, im Sinne von Gebäuden (§ 2 (2) LBO), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; dies gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze .

- ◆1.6. GELÄNDEANPASSUNG § 9 (1) 26. BauGB  
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auch auf den privaten Grundstücksflächen, bis zu einer Höhe von 0,8 m, zu dulden.
  
- ◆1.7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11. BauGB  
s. zeichn. Teil.  
- öffentlich -, Erschließungsstraße , Gehweg
  
- ◆1.8. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11. BauGB  
Zu- und Abfahrtsverbot zur K 7966  
s. zeichn. Teil
  
- ◆1.9. ALTLASTEN § 9 (5) 3. BauGB  
s. zeichn. Teil - Auffüllfläche einer ehemaligen Leimgrube
  
- ◆1.10. FREIHALTEFLÄCHEN § 9 (1) 10 .BauGB  
s. zeichn. Teil. Innerhalb des Sicherheitsabstandes zur K 7966 sind Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO unzulässig.
  
- ◆1.11. SICHTFLÄCHEN § 9 (1) 10. BauGB  
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude, Stellplätze usw.) die eine max. Höhe von 0,7 m überschreitet, freizuhalten.
  
- ◆1.12. GRÜNFLÄCHE § 9 (1) 15. BauGB  
s. zeichn. Teil.  
- p - privat  
Im Bereich der Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen (hierzu zählen u.a. auch Stellplätze und Lagerplätze).
  
- ◆1.13. AUFSCHÜTTUNGEN § 9 (1) 17. BauGB  
Entlang der K 7966 ist ein Erdwall mit mind. 1,5 m Höhe über Fahrbahnrand aufzuschütten (s. zeichn. Teil).
  
- ◆1.14. BELEUCHTUNG § 9 (1) 20. BauGB / § 9 (6) BauGB  
Zur Beleuchtung der Stellplätze und der Außenanlagen sind zum Schutz von nachtaktiven Insekten Natriumdampfniederdrucklampen einzusetzen. Die Lampen sind mit nach unten gerichteten Lichtkegeln anzubringen, soweit dadurch keine Gefährdung von Menschen zu befürchten ist.

◆1.15.  
SCHALLSCHUTZ

§ 9 (1) 24. BauGB

Entlang der im zeichn. Teil eingetragenen Baulinie ist ein Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mind. 8,80 m auf 40 m Länge zu errichten, wobei der Baukörper nach Osten keine Öffnungen aufweisen darf.

Dieser Gebäudeteil kann auch als Wand hergestellt werden.

◆1.16.  
PFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25. a und b BauGB

◆1.16.1.  
- BÄUME UND  
STRÄUCHER

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzarten sind nach der Pflanzliste (s. Teil E) zu wählen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zufahrten, Leitungen) um maximal 5,0 m verschoben werden.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

◆1.17.  
HÖHEN

§ 9 (2) BauGB, § 18 (1) BauNVO, § 74 (1) 1. LBO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die max. Wandhöhe bzw. max. Gebäudehöhe (s. Eintrag im zeichn. Teil). Sie wird gemessen von der festzulegenden Erdgeschoß - Fußbodenhöhe (s. Fests. 1.3.) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand bzw. OK Dachhaut des höchsten Gebäudeteiles (bei Flachdach, der Attika bzw. OK Bedachungsmaterial am First. Bemessungspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

Ausnahmen von der max. Wand- und Gebäudehöhe können im Einzelfall für untergeordnete Bauteile (Kamin, Aufzugsüberfahrten usw.) bis max. 3,5 m zugelassen werden, wenn betriebstechnisch eine zwingende Erfordernis nachgewiesen wird und Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Brandschutzes nicht verletzt werden.

◆1.18.  
PLANBEREICH

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

◆1.18.1.  
UNTERSCHIED-  
LICHE FEST-  
SETZUNGEN

§ 16 (5), 16 (2) 4, 22 (1) 4 BauNVO und § 73 (1) LBO gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15-14 PLANZV - Unterscheidung des Nutzungsmaßes und der Bauweise siehe Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil.

<b>C</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>
2.♦	§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 (5) u. (6) LBO
♦2.1.	§ 74 (1) 1 LBO
<b>GESTALTUNG</b>	Glänzende, großflächige Außenbauteile sowie stark reflektierende Materialien an den Außenbauteilen sind unzulässig. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.
♦2.1.1.	
<b>DÄCHER</b>	Bedachungsmaterialien sind in roter oder brauner Farbe zu wählen.
♦2.2.	§ 74 (1) 2. LBO
<b>WERBEANLAGEN</b>	sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.
♦2.3.	§ 74 (1) 3. LBO
<b>EINFRIEDUNG</b>	ist zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,0 m, Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum mind. 1,0 m. Sie sind entlang der öffentlichen Flächen und im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen.
♦2.4.	§ 74 (1) 5. LBO
<b>BODENBEFESTIGUNG</b>	Stellplätze und Lagerflächen sind mit sickerfähigem Belag auszubilden soweit keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu erwarten ist.
♦2.5.	§ 74 (3) 2 LBO
<b>NIEDERSCHLAGSWASSER</b>	Dachflächenwasser und unschädliche Oberflächenwasser sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Wasser ist einvernehmlich mit der Gemeinde bzw. dem Amt für Bodenschutz dem südlich anschließenden Biotop zuzuführen. Für die Versickerung und Ableitung der Niederschlagswässer wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Durchführung eines Erlaubnisverfahrens erforderlich. Hierin werden Voraussetzungen und Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung festgeschrieben.
♦2.6.	§ 74 (1) 5 LBO
<b>NIEDERSpannungsleitungen</b>	sind vorbehaltlich anderer gesetzlichen Regelungen zu verka- beln.
♦2.7.	§ 74 (3) 1 LBO
<b>BODENAUSHUB</b>	Der anfallende Geländeaushub ist als Erdwall zur K 7966 aufzuschütten (s. zeichn. Teil), bzw. auf dem Baugrundstück unterzubringen.

## HINWEISE

ARCHÄOLOGIE	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
WASSERVERBRAUCH	Den Erfordernissen der Schonung des Grundwassers und des sparsamen Wasserverbrauches soll Rechnung getragen werden durch Einbau von sparsamen Brauchwasseranlagen (Spülstromunterbrecher, Wasserzähler usw.). Die Nutzung von Grauwasser und Regenwasser z.B. für die WC-Spülung durch Einbau entsprechender Installationsleitungen ist erwünscht.
REGENWASSER	Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen werden.
OBERFLÄCHENWASSER	Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).
ABWASSER	Je nach Höhenlage des Gebäudes ist zu prüfen, ob eine Hebeanlage für die Beseitigung des Schmutzwassers im Kellerschoß notwendig wird.
DRAINAGE	Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob auf Untergeschosse verzichtet werden kann, oder ob die im Grundwasserbereich zu liegenden kommenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden.

## D

## PFLANZLISTE

### Als Bäume:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Schwarzerle/Roterle (Alnus glutinosa)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)

### Als Büsche/Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

### Als Kletterpflanzen:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
- (Parthenocissus tric. Veitchii)

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wolpertswende wird zur Zeit neu überarbeitet. Die Planungsfläche soll im Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden.

Notwendigkeit der Aufstellung

Ein in der Ortsmitte von Mochenwangen ansässiger Gewerbebetrieb (Baugeschäft) muß wegen Sanierungsabsichten in der Ortsmitte ausgesiedelt werden. Das zur Verfügung stehende Gelände im Bebauungsplan "Erlen" ist im Besitz des Baugeschäftsinhabers. Andere, neue Standorte für den Gewerbebetrieb wurden untersucht, konnten aber wegen verschiedener Umstände nicht realisiert werden.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt am Westrand des Ortsteils Mochenwangen südlich der nach Wolpertswende führenden K 7966. Das fast ebene Gelände wird landwirtschaftlich genutzt oder liegt brach, Gehölze sind nicht vorhanden. An der K 7966 schließt westlich eine Altlastfläche mit Auffüllungen einer ehemaligen Leimgrube an. Daran anschließend umgibt landwirtschaftliches Grünland das Gebiet. Im Süden befindet sich eine Naßwiese, ausgewiesen als § 24 a Biotop.

Die umgebende Bebauung ist mit Wohnungen genutzt, bzw. als Hofnutzung z. Teil aufgelassen.

Planungsziele

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist Teil eines Gesamtkonzeptes mit einer anschließenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Biotope. Die spätere Erschließung dieser Fläche ist im jetzigen Bauabschnitt des Gewerbegebietes bereits aufgezeigt.

Das Gebiet soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes an dieser Stelle schaffen, ohne die bestehende Wohnbebauung, bzw. die zukünftige anschließende Wohnnutzung erheblich zu beeinträchtigen. Es sollen deshalb nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen werden. Betriebsbedingte Wohnungen sind durch die Unzulässigkeit im Norden nur im südlichen Teil als Übergang zu einer späteren Wohnbebauung möglich.

Erschließung

Die Planungsfläche wird vorerst über eine private Grundstückszufahrt von der Hauptstraße aus erschlossen. Eine zukünftige Straßenführung bei der Ausweisungen weiterer südlich angrenzender Bauabschnitte ist in die Planung mit aufgenommen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt um die Störungen für die anschließende Wohnbebauung möglichst niedrig zu halten. Aus demselben Grund sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im nördlichen Teil wird die abweichende Bauweise vorgegeben um Gebäudelängen bis zu 70 m zu ermöglichen. Gegenüber der östlichen Wohnbebauung wird aus Schallschutzgründen entlang der Erschließungsstraße eine Baulinie mit einem geschlossenen Baukörper von mindestens 40 m Länge und 8,8 m Gebäudehöhe festgesetzt.



Entlang der K 7966 soll aus überschüssigem Bodenaushub ein bepflanzter Wall angelegt werden, der gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind die Oberflächenwasserversickerung und umfangreiche Pflanzgebote. Die Dachformen und Dachneigungen bleiben innerhalb der maximalen Wand- und Gebäudehöhen frei wählbar um den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen entgegenzukommen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Außenbauteilen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Niederspannungsleitungen werden eingriffsmindernde Maßnahmen zur Bodenbefestigung, Niederschlagswasser und Bodenaushub vorgesehen.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EVS versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz. Die Grundstücke werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### Flächenbilanz

Gewerbefläche .....	7.000 m <sup>2</sup>
Erschließung .....	600 m <sup>2</sup>
Grünfläche .....	700 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche .....	8.300 m <sup>2</sup>

## BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 8a BNatSchG

### BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

- Boden  
Das Plangebiet liegt im Grundmoränenbereich der Würmeiszeit. Vorherrschende Bodenart ist lehmiger Sand bis toniger Lehm. Als Bodentypen können Parabraunerden angenommen werden.  
Das Plangebiet wird momentan teilweise als Grünland genutzt bzw. liegt brach. Teilflächen des Plangebietes sind mit Erdaushub ca. 1 m aufgefüllt.  
An der Wolpertswender Straße tangiert eine Altlastfläche den Planbereich.
- Wasser  
Durch die momentane Nutzung besteht keine wesentliche Belastung des Grundwassers. Von einer Belastung des Oberflächenwassers (Düngung) ist nur in geringem Umfang auszugehen.
- Klima  
Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 464 m. ü. NN. im nördlichen Bereich der Schussentalsenke.
- Vegetation, Flora, Fauna  
Das Plangebiet wird momentan teilweise landwirtschaftlich genutzt (Grünland), eine Teilfläche im nordöstlichen Planbereich wurde neuerdings nicht mehr bewirtschaftet. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Potentielle natürliche Funktion Vegetation für das Plangebiet wäre ein Waldmeister-Buchenwald.
- Landschaftsbild  
Das Plangebiet liegt in westlicher Ortsrandlage von Mochenwangen, im Gewann Erlen an der K 7966. In der Fernwirkung ist das Gebiet nicht einsehbar.
- Erholung  
Das Plangebiet hat aufgrund der Lärmemission der Landstraße K 7966 keine wesentliche Erholungsfunktion.

### EINGRIFFSBEWERTUNG

Die Eingriffsintensität beschreibt die Stärke der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den vorhandenen Flächenbestand. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,83 ha , davon sind 0,7 ha als Bau- und Verkehrsflächen, sowie ca. 0,13 ha als private Grünflächen ausgewiesen.

Die Eingriffserheblichkeit beschreibt die weiteren Wirkungen der geplanten Maßnahme auf die bestehenden ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen des betroffenen Gebietes.

Gegenüber den bestehenden Funktionen im Planungsgebiet sind vorwiegend Störungen hinsichtlich der Faktoren Boden, Wasser und Landschaftsbild zu erwarten. Hinsichtlich der Funktionen Klima, Vegetation und Flora sowie Erholung sind die zu erwartenden Störungen von nachrangiger Bedeutung.

- Boden  
Für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes entstehen Einwirkungen durch bauliche Maßnahmen (Entzug der Möglichkeit zur anderweitigen, nicht baulichen Nutzung), sowie Verdichtung und Versiegelung. Die geplante Bebauung betrifft ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Wasser  
Einwirkungen in der Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenabfluß und Kanalisierung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse ist nicht zu erwarten.
- Landschaftsbild  
Die Durchführung der geplanten Maßnahme bedeutet eine teilweise Auffüllung der Lücke zwischen dem eigentlichen Ortsrand von Mochenwangen und der weilerartigen Siedlung "An der Eyberstraße", links der K 7966.

### EINGRIFFSMINDERUNG

Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit des Eingriffes vermindern. Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Verwertung des Baugrubenaushubes für den geplanten Lärmschutzwall
- Vermeidung von Bodenversiegelung.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplatz- und Lagerflächen.

### AUSGLEICHSMASSNAHMEN


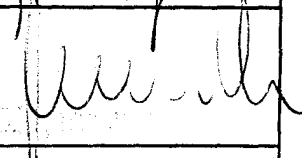
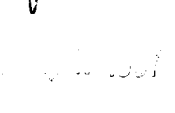
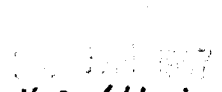
Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die geeignet sind, durch den geplanten Eingriff verursachte Störungen und Verluste des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen. Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Ausweisung einer begrüneten Ausgleichsfläche an der K 7966
- Ausweisung von Pflanzgeboten in den zur Überbauung vorgesehenen Flächen (1 Baum pro 500 qm Grundstücksfläche).
- Ausweisung von Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraße.

## FOLGERUNGEN

Die geplante Maßnahme stellt in Bezug auf den Naturhaushalt einen Eingriff dar. Insbesondere entzieht er dem betroffenen Landschaftsteil die Option zur Flächenumnutzung durch die geplante Bebauung, das gilt allerdings nur für die tatsächlich ausgewiesenen Bauflächen. Mit der Durchführung von eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen wird im Vergleich zur derzeitigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten und damit gleichzeitig ein Ausgleich des Eingriffes ermöglicht.

**GEMEINDE WOLPERTSWENDE BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET ERLÉN ABSCHNITT I"**

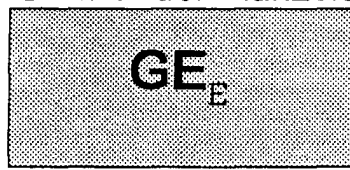
<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRASSE. 9, 27.03.1996 88212 RAVENSBURG, 16.12.1996	 LUTZ (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE	
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE	
<u>ERKLÄRUNG:</u>	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GE- MACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB )	 Az: 403-62i.4i-25/97

F

**VERFAHRENSVERMERKE**

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	18.09.1995
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	26.04.1996
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM	20.05. - 04.06.1996
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM	30.12.1996
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFÄßT	§ 10 BAUGB	AM	16.12.1996
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WOLPERTSWENDE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WOLPERTSWENDE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM	16.12.1996
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM	25. Juli 1997

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) Bau-GB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.



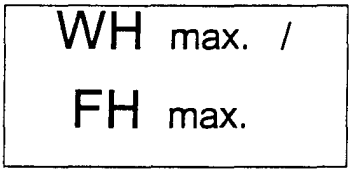
NUTZUNGSART PlanzV 1.3.1, 1.2.2  
 eingeschränktes Gewerbegebiet s.Text 1.1



NUTZUNGSMAß PlanzV 2.5.  
 max. zul. Grundflächenzahl s. Text 1.2.



NUTZUNGSMAß PlanzV 2.1.  
 max. zul. Geschoßflächenzahl s. Text 1.2.



WANDHÖHE / FIRSHÖHE PlanzV 2.8  
 maximal zulässig 1.17.

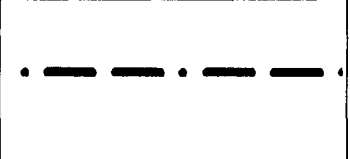


BAUWEISE PlanzV 3.3.  
 abweichend s. Text 1.4.

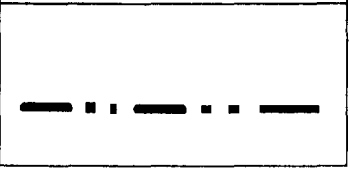
<u>BEISPIEL</u>	
GE <sub>E</sub>	o
GRZ 0,5	GFZ 1,0
WH max.	6,2 m
GH max.	10,5 m

NUTZUNGSSCHABLONE PlanzV § 2 (2) S. 2

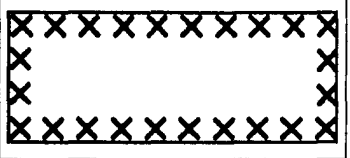
NUTZUNGSART / Bauweise  
 Gewerbegebiet eingeschränkt / offen  
 GRUNDFLÄCHEN- / GESCHOSSFL.-ZAHL.  
 max. zul. 0,5 / max. zul. 1,0  
 WANDHÖHE max. / 6,2 m  
 GEBÄUDEHÖHE max / 10,5m



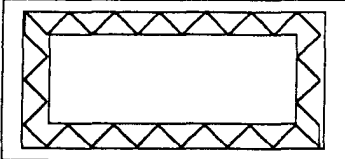
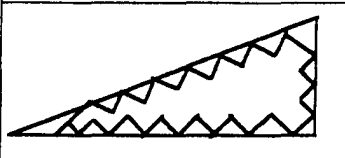
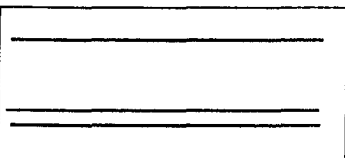
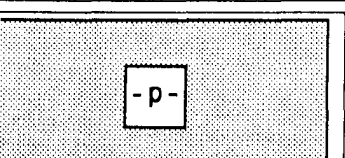
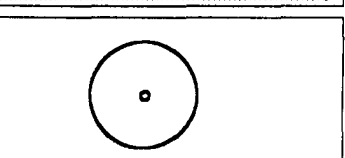
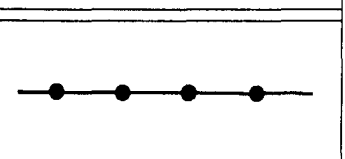
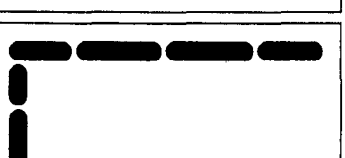
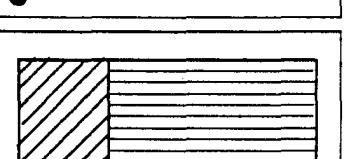
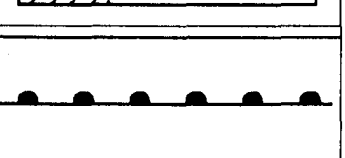
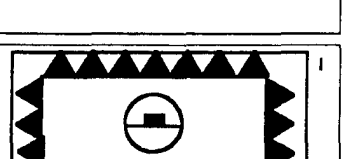
BAUGRENZE PlanzV 3.5.  
s. Text 1.5.



BAULINIE PlanzV 3.4  
s. Text 1.5



ALTlasten PlanzV 15.12.  
 Abgrenzung der Fläche s. Text 1.9.

	SICHERHEITSSABSTAND zur K 7966	PlanzV s. Text	15.8. 1.10.
	SICHTFLÄCHEN	PlanzV s. Text	15.8 1.11
	VERKEHRSFLÄCHEN Straße., Gehweg - öffentlich -	PlanzV s. Text	6.1., 6.2. 1.7.
	GRÜNFLÄCHE privat und Ausgleichsfläche nach § 8a BNatSchG	PlanzV s. Text	9. 1.12.
	PFLANZGEBOT	PlanzV s. Text	13.2. 1.16.
	UNTERSCHIEDLICHE FESTSETZUNGEN	PlanzV s. Text	15.14 1.18.1
	GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes	PlanzV s. Text	15.13. 1.18.
	GEBÄUDE bestehend	DIN 18702	
	ANSCHLUSS AN VERKEHRS- FLÄCHE Zu- und Abfahrtsverbot	PlanzV s. Text	6.4 1.8
	AUFFÜLLUNGEN	PlanzV s. Text	11.1 1.13