

65

SATZUNG
der Gemeinde Wolpertswende über den Bebauungsplan

"GEWERBEGEBIET HOHE STAUDEN 1.BA"

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 17. Mai 1999 den Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET HOHE STAUDEN 1.BA" aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
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)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. 1997 S.101).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

ngsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im
es Bebauungsplans.

§ 2

Bebauungsplans mit beigefügten Unterlagen

besteht aus

ing (Teil A) vom 21.09.1998 / 22.03.1999

estsetzungen (Teil B)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich
aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen
ordnungsrechtliche Festsetzungen) dieser Sat-

§ 4

Inkrafttreten

it ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in

7. Mai 1999

Genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB
mit Erlass vom 04.08.1999 - Az.:
403-621.41 hir.

Landratsamt Ravensburg

gez. Hirlinger

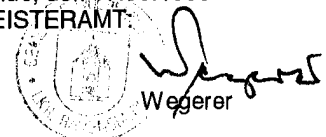
DS

Beglaubigung

Die Übereinstimmung des Vermerkes
mit dem Erlass vom 04.08.1999
wird beglaubigt.

Wolpertswende, den 17.08.1999

BÜRGERMEISTERAMT:



Wegerer

BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEILGEMEINDE WOLPERTSWENDE
"GEWERBEGEBIET HOHE STAUDEN 1.BA"

A	PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil
<hr/>	
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.◆	§ 9 BauGB und BauNVO
◆1.1. NUTZUNGSART	<p>§ 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO, § 1 (9) BauNVO Gewerbegebiet - GE-</p> <p>Bei den nach § 8 (2) 1. BauNVO zulässigen Gewerbebetrie- ben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, somit unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Verkaufsangebot nicht die Attraktivität für den Ein- zelhandel am Standort der Ortsmitte von Wolpertswende ge- fährdet.</p> <p>Bei den nach § 8 (3) 3. BauNVO als Ausnahme zugelasse- nen Vergnügungsstätten sind Spielhallen ausgeschlossen, somit unzulässig.</p>
◆1.2. NUTZUNGSMASS	<p>§ 9 (1) BauGB, § 16 (2) 1., 2. und 4.</p> <p>Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene maximal zulässigen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhenbe- grenzung (Wand- und Gebäudehöhe).</p> <p>Überschreitungen der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis maximal 70 % sind zulässig, wenn die über die- ses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zu- fahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch ge- nommen wird.</p>
◆1.3. HÖHENLAGE	<p>§ 9 (2) BauGB</p> <p>Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 0,4 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche (Er- schließungsstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks) festgesetzt.</p> <p>Ausnahmen von der Festsetzung der EFH können zugelas- sen werden, wenn großflächige Anlagen betriebstechnisch - erforderlich sind und die Höhenverhältnisse der Straße bzw. das Baugelände innerhalb des geplanten Gebäudes einen Höhenunterschied von mehr als 0,7 m aufweist.</p> <p>(Festlegung der Gebäudehöhe s. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 2.2. und zeichn. Teil).</p>
◆1.4. BAUWEISE	<p>§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO Offene Bauweise - o -.</p>

- ♦1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO
s. zeichn. Teil, festgelegt durch Baugrenzen.
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO im Sinne von Gebäuden (§ 2 (2) LBO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- ♦1.6. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11. BauGB
s. zeichn. Teil.
öffentlich, Erschließungsstraße, landwirtschaftl. Bewirtschaftungsweg.
- ♦1.6.1. SICHTWINKEL § 9 (1) 10. BauGB
Diese Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Stellplätze usw.) die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.
- ♦1.7. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15. BauGB
- öffentlich - ö
Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen, ausgenommen die Anlagen zum Betrieb und Unterhalt der Retentionsfläche.
- ♦1.8. WASSERABLAUF-FLÄCHEN § 9 (1) 14., 20. u. (6) BauGB
s. zeichn. Teil.
- privat, -offene Gräben- zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.
Die Herstellung der Anlagen zur Dachflächenwasserableitung (offene Gräben) erfolgt öffentlich. Diese Flächen sind privat zu unterhalten. Der Wasserabfluß muß dauerhaft möglich sein. Dementsprechend sind diese Flächen von Bäumen, Sträuchern und Stauden freizuhalten.
- öffentlich, -Retentionsfläche- (s. Fests. 2.6.).
Die Oberfläche der Gräben und des Beckens müssen eine ca. 0,3 m starke belebte Oberbodenschicht (Humusabdeckung) aufweisen.
- ♦1.9. AUSGLEICHSFLÄCHEN § 9 (1) 20. BauGB
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil.
- ♦1.9.1. BELEUCHTUNG In den 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.
- ♦1.9.2. BEDACHUNGSMATERIAL Als Bedachungsmaterial dürfen unbeschichtete Metaldächer nicht verwendet werden.

- ♦1.10. § 9 (1) 21 BauGB
LEITUNGSRECHT Leitungsrecht zur Ableitung des Dachflächenwassers zugunsten der zurückliegenden Grundstücke.
- ♦1.11. § 9 (1) 25. a und b BauGB
PFLANZUNGEN
- ♦1.11.1. § 9 (1) 25. a) und b) BauGB
BÄUME UND STRÄUCHER
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzarten sind nach der Pflanzenliste, Teil D Artenliste 1 zu wählen.
Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Grundstückszufahrten, Leitungen) bis max. 4,0 m verschoben werden.
Soweit der zeichn. Teil auf den Baugrundstücken keinen Pflanzeintrag enthält, ist je 600 m² Grundstücksfläche mind. 1 Stück hochwachsender Baum gemäß Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.
Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil).
- ♦1.11.2. § 9 (1) 25. a BauGB - sonstige Begrünung
- FASSADEN
Geschlossene Fassadenflächen = > 50 m² sind mit standortgerechten Fassadenkletterern oder Schlingpflanzen zu begrünen (Arten s. Pflanzliste Teil D). Diese Fassadenteile sind so auszuführen, daß Klettergehölze hochwachsen können. Für nicht selbstkletternde Pflanzarten und bei glatten Fassadenverkleidungen sind Kletterhilfen (Rankgerüste) vorzusehen.
- ♦1.12. § 9 (1) 26. BauGB
GELÄNDE- ANPASSUNG
Auffüllungen und Abgrabungen bis 1 m Höhe bzw. Tiefe ab Straßenoberkante, soweit sie zur Herstellung der Straßen notwendig sind, müssen auf den privaten Grundstücken geduldet werden.
- ♦1.13. § 9 (6) BauGB
FREIHALTEFL.
Zur Sicherung der Straßenabstandfläche, s. zeichn. Teil.
- ♦1.14. § 9 (7) BauGB
PLANBEREICH
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
2.♦ ♦2.1. GESTALTUNG	§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 (6), (7) LBO - BW § 74 (1) 1. LBO Glänzende, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig (Ausführung der Fassaden s. auch Fests. 1.10.2.).
♦2.2. HÖHEN	§ 74 (1) 1 LBO Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt durch die Wand- und Gebäudehöhe. Die Wandhöhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante (OK) Dachhaut (-WH-), dies gilt auch bei Rücksprüngen, bei Flachdach OK Attika. Bei Pultdächern darf das gemittelte Maß der Traufhöhen die festgesetzte max. zul. Traufhöhe nicht überschreiten $\left(\frac{\text{Traufhöhe} + \text{Höhe OK oberer Abschluß Dachdeckung}}{2} = \leq \text{WH max. zul.} \right)$ Die Gebäudehöhe (GH) ist der Bemessungspunkt an der OK Bedachungsmaterial am First bzw. OK Dachsheds. Die Gebäudehöhen sind als max. zulässige Höhen festgesetzt (s. zeichn. Teil). Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Text 1.3.). Ausnahmen für untergeordnete Anlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlage usw.) können von der max. zulässigen Gebäudehöhe im Einzelfall bis max. 2,5 m zugelassen werden, wenn betriebstechnisch eine zwingende Erfordernis nachgewiesen wird und Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
♦2.3. WERBEANLAGEN	§ 74 (1) 1. u. 2. LBO sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen.
♦2.4. EINFRIEDUNG	§ 74 (1) 3. LBO 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.
♦2.5. BODENBEFESTIGUNG	§ 74 (1) 3. LBO Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen usw.). Bodendenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind weitgehend zu vermeiden.

- ◆2.6. § 74 (1) 5. LBO
 NIEDERSPAN- Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Baugebiet
 NUNGSFREILEIT. nicht zugelassen. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.
- ◆2.7. § 74 (3) 2 LBO
 NIEDERSCHLAGS- Dem oberflächennahen Entwässerungssystem (offenes Gra-
 WASSER bensystem) darf nur nicht schädlich verunreinigtes Nieder-
 schlagswasser von Dächern (nicht schadstoffemittierender
 Betriebe) zugeleitet werden. Dachflächenwasser von schad-
 stoffemittierenden Betrieben sind über das Mischsystem ab-
 zuleiten.
 Sickerschächte und Hausdrainagen sind unzulässig.
 (s. auch Fests. 1.8.)

HINWEISE:

- STELLPLÄTZE / Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind
 GARAGEN im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Ge-
 bäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klä-
 ren. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- ARCHÄOLOGIE Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmal-
 schutzgesetz (DSchG): Sollten bei Erdarbeiten archäologi-
 sche Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten)
 angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben,
 Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Ar-
 chäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichti-
 gen und die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentati-
 on einzuräumen.
- ELEKTROVERTEILUNG Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind auf den pri-
 vaten Grundstücken in einer Tiefe von 0,5 m Einrichtungen
 zur Elektroverteilung wie Kabelschränke usw. zu dulden.
- REGENWASSER Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, ins-
 besondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen
 werden.
- OBERFLÄCHEN- Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers
 WASSER wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidli-
 che Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind des-
 halb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden
 wenigstens teilweise offenhalten (z. B. Rasengittersteine,
 Schotterrasen usw.)
- DRAINAGE Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht
 zugelassen. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vor-
 zubeugen, ist zu überprüfen, ob auf Untergeschosse ver-
 zichtet werden kann, oder ob die im Grundwasserbereich

oder in der Nähe von Versickerungsmulden liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden müssen.

ERDAUSHUB

Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück verteilt werden.

GRÜNPLANUNG

Die Mindestpflanzgröße der nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume beträgt:

Hochstämme StU 18 - 20 cm

Stammbüsche StU 18 - 20 cm

Heister H 200 - 300 cm

Sträucher 2 x verpflanzt

Sicherstellung des Wurzelraumes

Oberbodenauftrag Rasenfläche mind. 20 cm

Oberbodenauftrag Pflanzfläche mind. 25 cm

Ausdrücklich nicht empfohlen wird die Verwendung von Nadelgehölzen (wie Thujahecken), bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster, Symphoricarpos), sowie nicht standortgerechten Ziergehölzen (z.B. buntnadelig, panaschierte Blätter, Korkenzieher- oder Krüppelwuchs),

Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen möglich, zu sichern und entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum wird empfohlen:

- Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen der Artenliste 3. (In der Mitte der Hecke kann unauffällig ein niedriger Maschendrahtzaun geführt werden),
- Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,5 m aus Laubgehölze der Artenliste 4.,
- Einfriedungen zur freien Landschaft sind nur mit transparenten Zäunen, oder Maschendrahtzäune zugelassen, max. Höhe 1 m,
- Die Grundstücke untereinander können mit einem bepflanzen Maschendrahtzaun voneinander abgegrenzt werden

Nicht empfohlen sind Nadelgehölz-Hecken (z.B. Fichte, Thuja, Scheinzypresse), Berberitzenhecken, Mauern sowie Stacheldraht.

Dachbegrünung:

Eine extensive Begrünung der Dächer sollte erfolgen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

D Pflanzliste / Artenlisten

Artenliste 1 - großkronige Bäume

Ahorn	(Acer platanoides, Acer pseudoplatanus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)

Artenliste 2 - mittelgroße Bäume

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche, Mehlbeere	(Sorbus-Arten)
Baumhasel	(Corylus columa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Obstbäume Wildarten	(Malus sylvestris, Pyrus communis, Prunus avium)
Obstbaume Apfel, Birne	(Hochstämme in Lokalsorten)

Artenliste 3 - Sträucher

3a. einheimische Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Hartriegel	(Comus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellang)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen	(Rosa canina, R. rubiginosa)
Strauchweiden	(Salix aurita, S. cinerea, S. viminalis u.a.)
Schneeball	(Viburnum lantana Vib. opulus)
Holunder	(Sambucus nigra, Samb. racemosa)

3b. in Gärten eingeführte Sträucher

falscher Jasmin	(Philadelphus Arten)
Kolkwitzie	(Kolkwitzia Smabilis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Maiblumenstrauch	(Deutzia Arten)
Schmetterlingsstrauch	(Buddleia Arten)
Flieder	(Syringa Arten)
Schneeball	(Viburnum Arten)
Strauchrosen u.a,	

Artenliste 4 - Pflanzen für Schnitthecken

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

E BEGRÜNDUNG

Notwendigkeit der Aufstellung

Der Bebauungsplan ist der 1. Abschnitt der Gewerbefläche "Hohe Stauden 1.BA" in dem zunächst nur die dringendsten Bauwünsche von ortsansässigen Firmen realisiert werden sollen. Andere Grundstücke für Gewerbenutzungen sind in Wolpertswende nicht vorhanden.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Hohe Stauden 1.BA" ist aus dem derzeit in Fortschreibung befindlichen FLN-Plan der Gemeinde Wolpertswende entwickelt, der im Nordwesten ein Gewerbegebiet von ca. 4,1 ha ausweist.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Wolpertswende im Anschluß an die vorhandene eher dörflich geprägte Bebauung, die sich entlang der Aulendorfer Straße entwickelt hat. Östlich begrenzt die Aulendorfer Straße die Fläche. Mit Ausnahme eines südlich angrenzenden bebauten Grundstücks ist das Plangebiet von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben und gut einsehbar. Nur im nördlichen Anschluß ist das Baugebiet durch einen gut erhaltenen Streuobstbestand abgeschirmt.

Derzeit wird die überplante Grundstücksfläche als Grünland genutzt. Ein Feldweg quert die Fläche von Nordwesten nach Südosten, der die zurückliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke an die Aulendorfer Straße anschließt. Das Gelände fällt nach Südosten auf eine Länge von ca. 170 m um etwa 5 m ab.

Planungsziele

Auf dem Plangebiet entsteht der erste, kleinere Bauabschnitt des Gewerbegebietes "Hohe Stauden 1.BA", der ersten reinen Gewerbefläche des Ortsteils Wolpertswende. Zunächst sollen nur die konkreten Bauwünsche ortsansässiger Firmen berücksichtigt werden. Eine problemlose Erweiterung nach Süden im Anschluß an den ersten Bauabschnitt wird planerisch sichergestellt.

Um die Kanalisation zu entlasten, sollen die Dachwässer der Gebäude, soweit sie nicht schädlich verunreinigt sind, über ein offenes Grabensystem einer Retentionsfläche zugeführt werden. Von dort soll eine - verzögerte - Ableitung in das vorhandene Mischwassersystem erfolgen. Eine Versickerung der Dachflächenwässer bzw. die Ableitung in einen bestehenden Vorfluter ist nicht möglich. Durch Ergänzung (gleichzeitig Ausgleichsmaßnahme) des Streuobstbestandes im nördlich angrenzenden Bereich soll das Gewerbegebiet als neuer Ortsrand gut eingegrünt werden. Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, soll dies durch einen gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Erschließung

Der Anschluß an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die direkt östlich angrenzende K 7955 (Aulendorfer Straße), die Wolpertswende mit Aulendorf im Norden und Blitzenreute im Süden verbindet. Das Gebiet selber wird über eine 6,5 m breite Stichstraße mit Wendepfanne erschlossen. Vom Ende der Wendepfanne an ersetzt eine neue landwirtschaftliche Zufahrt den bestehenden Feldweg. Eine zwischen den Bauquartieren liegende als öffentliche Grünfläche ausgewie-

sene Teilfläche erlaubt bei einer späteren südlichen Erweiterung eine Fortführung der Erschließungsstraße, wobei die Wendeplatte dann entfallen kann.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplanentwurf wird die Planungsfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sollen nur dann möglich sein, wenn die Ortsmitte von Wolpertswende dadurch nicht geschwächt wird. Vergnügungsstätten und Spielhallen sind ausgeschlossen um die dörfliche Struktur von Wolpertswende zu erhalten. Um den sofortigen Wasserabfluß in die Kanalisation zu verringern sollen die Dachwässer einer Retentionsfläche zugeführt werden. Dabei darf nur nicht schädlich verunreinigtes Dachflächenwasser in die offenen Gräben abgeleitet werden.

Zur K 7955 wird eine Abstandsfläche von 20 m festgesetzt, die nicht überbaut werden kann, um die Sicherheit und Übersichtlichkeit des Straßenverkehrs nicht zu gefährden. Aus diesem Grunde sind auch entsprechende Sichtwinkel eingetragen.

Zur Eingrünung des Gebietes und zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes und hier insbesondere des Ortsrandes werden u.a. bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen zu den Fassaden, zur Dachform, zu den Werbeanlagen und Einfriedungen.

Eingriffs- Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB

Vom Büro Rückgauer wurde eine Bewertung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB durchgeführt. Soweit die aus der Untersuchung resultierenden Empfehlungen sachlich und rechtlich in den Bebauungsplan umsetzbar waren, wurden sie im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes eingearbeitet. Nördlich des Plangebietes grenzt eine Streuobstwiese an. Diese Fläche soll zum Ausgleich der Eingriffe durch das Baugebiet dienen. Zur rechtlichen Durchführung ist eine vertragliche Absicherung vorgesehen (öffentlich-rechtlicher Vertrag).

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.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird oberflächennah über Puffer (Gräben u. Retentionsbecken) abgeleitet oder Zisternen zugeführt und dann, soweit erforderlich in die offenen Gräben abgeleitet.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	7.578 m ²
Versorgungsfläche (EVS)	ca.	15 m ²
Grünfläche (öffentlich)	ca.	1.240 m ²
Verkehrsfläche, Zufahrt	ca.	1.238 m ²
Gesamt	ca.	10.071 m²

ABWÄGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE NACH § 1A BAUGB

AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

BESTANDSBEWERTUNG: EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 1a BAUGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Die vorgesehene Maßnahme im Planungsgebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 1a BauGB zu behandeln. Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteils wird anhand der Umweltfaktoren, Boden, Klima, Wasser, Flora und Fauna, sowie des Landschaftsbildes durchgeführt.

- Lage im Raum
Das Planungsgebiet liegt auf den westlichen Schussenrandhöhen in einer Höhenlage von ca. 583 - 588 m.ü.NN an der Aulendorfer Straße am nordwestlichen Ortsrand von Wolpertswende. Das Gelände fällt nach Südosten in Richtung Aulendorfer Straße mit einer Hangneigung zwischen 2 und 5 % um ca. 5 m ab.
Der Abfluß des Oberflächenwassers erfolgt nach Südosten in Richtung Schussen. Diese Richtung ist auch bestimmend für die Luftmassenbewegungen.
- Geologie
Das Planungsgebiet liegt noch im Bereich der inneren Endmoräne der Würmeiszeit.
- Boden
Die Bodenart ist kiesig-lehmiger Sand bis sandiger Lehm. Als Bodentyp hat sich Parabraunerde ausgebildet.
- Klima
Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 7 - 8 °C, die jährlichen Niederschläge liegen im Durchschnitt zwischen 800 und 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nord. Durch den hohen Grünlandanteil auch der Umgebung - hat das Gebiet eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.
- Wasser
Von einer Belastung durch Düngung ist auszugehen.

Vegetation - Bodennutzung

Das Planungsgebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Randstreifen sind nicht zu erkennen. Quer durch das Plangebiet verläuft ein Feldweg. Nördlich dieses Feldweges stehen 4 Obsthochstämme in gutem Zustand. Östlich an das Plangebiet grenzt die Aulendorfer Straße, im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen in Form von Grünland mit gut erhaltenen Streuobstbeständen an. Im Süden liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude. Hier beginnt der Ortsrand von Wolpertswende. Im Gegensatz zu der Strukturvielfalt der Umgebung muß das Plangebiet selber als struktur- und artenarm eingestuft werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Das Planungsgebiet liegt eingebettet in einer reizvollen Umgebung, deren Charakter von Streuobstbeständen geprägt wird.

PLANUNG

Geplant ist die Erschließung eines kleinen Gewerbegebiets für einheimische Gewerbebetriebe. Die Zufahrt soll von der Aulendorfer Straße aus erfolgen und ist gleichzeitig Ersatz für den entfallenden Feldweg. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einer Retentionsfläche zurückgehalten werden. Durch Neupflanzungen - auch von Obsthochstämmen - und Ergänzung der bestehenden Streuobstbestände auf dem angrenzenden Grundstück wird das Plangebiet eingegrünt, der Ortsrand neu gestaltet.

BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohe Stauden 1.BA" wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Von den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine Fläche von ca. 1,05 ha betroffen. Davon sind ca. 30 % Grünflächen.

Voraussichtliche Einwirkungen auf Natur und Landschaft, entstehende Konflikte:

- Boden
Durch die geplante Maßnahme entsteht ein Verlust an Fläche für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung entzogen.
Für die zur Überbauung vorgesehenen Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung. Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens als Puffer, Speicher und Filter für das anfallende Niederschlagswasser.
- Klima
Es ist ein teilweiser Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten zu erwarten. Es ist eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.
- Wasser
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch den verstärkten Oberflächenabfluß, sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu erwarten.
- Vegetation
Durch das Vorhaben ist ein Verlust von Grünlandflächen mit geringem Biotopwert zu erwarten. Von den 4 Obstbäumen im Plangebiet werden 2 verloren gehen.
- Landschaftsbild
Die geplante Maßnahme zieht eine Veränderung des bisher landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes nach sich. Der Ortsrand im Nordwesten der Gemeinde Wolpertswende wird nach Norden verlagert und neu gestaltet.

MASSNAHMEN

Es besteht grundsätzliche Pflicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, sowie nicht zu vermeidende Eingriffe auszugleichen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt

nicht aus, können aber deren Erheblichkeit reduzieren. Ausgleichsmaßnahmen sollen die abzusehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung, Ausgleich, oder Ersatz sind vorgesehen:

- Pflanzbindung für zu erhaltende Baum-/Gehölzbestände
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, Rasenpflaster, etc.) im Bereich der Pkw-Stellplätze
- Anlage offener Entwässerungsgräben zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers
- Anlage einer Retentionsfläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers
- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke, einschließlich Sicherstellung des Oberbodens.
- Ausweisung von Grünflächen - von Bebauung freizuhalten.
- Ausweisung von Pflanzgebieten im bebauten Plangebiet.
- Ergänzung von Streuobstbeständen auf privater Fläche (Nachbargrundstück). Pflanzung von Obstbäumen aus regionaltypischem Sortenspektrum.

ZUSAMMENFASSUNG

Eingriff durch die geplante Bebauung

Fauna / Flora / Landschaftsbild:

- Entfernung der Grünlandfläche

Wasserhaushalt / Klima:

- Bodenversiegelung, Aufheizung

Baubetrieb:

(Energieverbrauch / Deponieraum)

Vermeidung, Ausgleich, Ersatz:

- Pflanzung standortgerechter Gehölze / Obstbäume im Planbereich.
- Ergänzen der benachbarten Streuobstflächen
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksteile möglichst naturnah empfohlen
- minimieren versiegelter Flächen. Kfz-Stellplätze wasserdurchlässig.
- Straßen- und befestigte Flächen mit Bäumen überstellen
- Sammeln des Niederschlagswassers, Rückhaltung über Retentionsmulde
- Fassadenbegrünung
- Belassen überschüssigen Erdaushubs im Baugebiet

ABWÄGUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Baugebiet, sowie Minimierung der Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche kann sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz auswirken. Durch Reduzierung auf das unbedingt notwendige Maß ist eine Eingriffsminderung möglich.

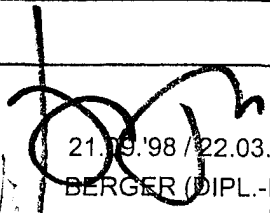
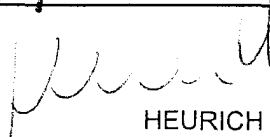
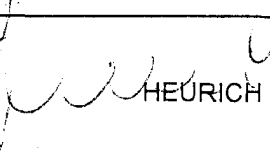
Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluß, die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens wird durch Bebauung vermindert.

Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Sammeln des Regenwassers in einem Rückhaltebereich ist eine Minderung des Eingriffs möglich. Die Beeinträchtigung des Bodens durch die Versiegelung als Speicher und Filter für das anfallende Niederschlagswasser, sowie die Beeinträchtigung als Lebensraum für Flora und Fauna wird durch entsprechende Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen ausgeglichen. Eine zusammenhängende Bepflanzung steigert die Einzelwirkungen der Bäume als Schatten-, Kühle- und Feuchtespender, sowie als Luftfilter und als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Die geplante Maßnahme verändert das Landschaftsbild durch Bebauung. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird das Gewerbegebiet in den Ortsrand eingebunden. Die Eingrünung des Gebietes und des Gebietsrandes ermöglicht die Schaffung eines neuen Ortsrandes und die Erhaltung der landschaftstypischen Strukturen.

Nach Durchführung der genannten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes können die durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

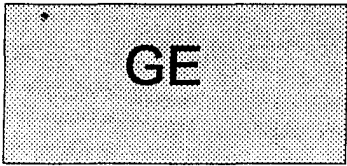

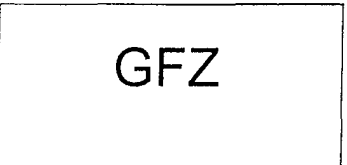
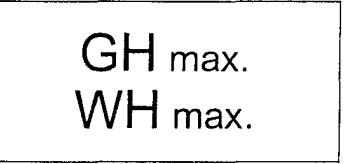
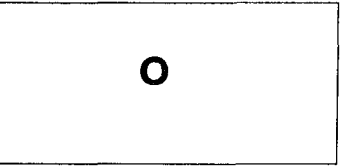
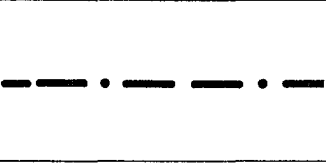
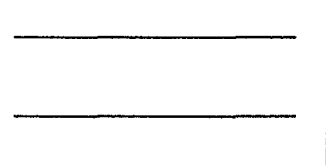
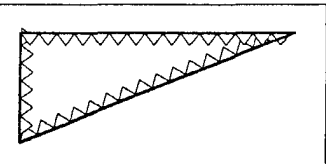
**GEMEINDE WOLPERTSWENDE - BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBE GEBIET HOHE STAUDEN 1.BA"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

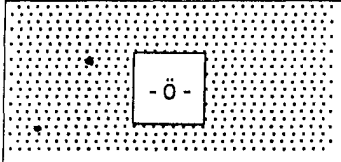
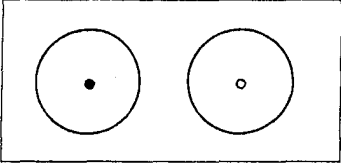
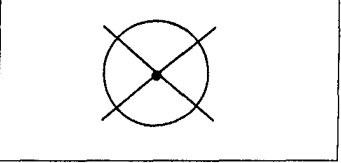
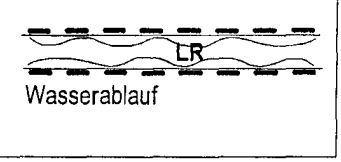
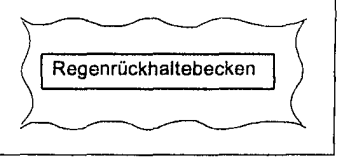
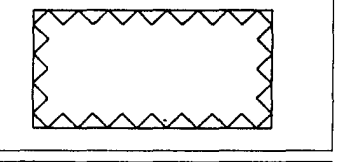
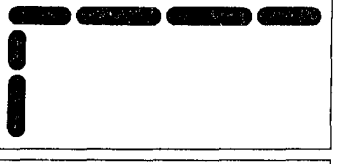
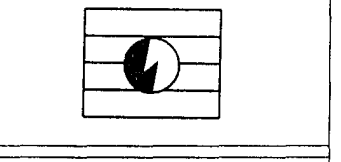
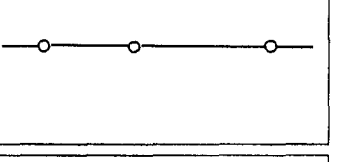
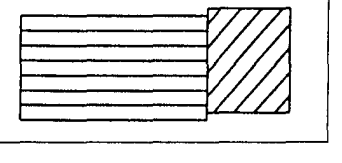
	<u>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</u>	<u>GRÜNORDNUNGSPLAN / AUSGLEICHSBEWERTUNG</u>	
<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG TEL.: 0751 / 85-380	GARTEN - UND LAND- SCHAFTSPLANUNG GREGOR RÜCKGAUER KARMELITERSTRASSE 68 88213 RAVENSBURG	 21.09.98 / 22.03.1999 BERGER (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE	21.09.1998 / 22.03.1999	 HEURICH (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE	17. Mai 1999	 HEURICH (BM)

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM	15.12.1997
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM	27.03.1998
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	-	30.03.1998 17.04.1998
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BE- LANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	1. AM 2.	26.03.1998 26.01.1999
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GE- MEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	22.03.1999
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLE- GUNG VOM BIS 1999 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WOLPERTSWENDE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM	22.03.1999
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM BIS 1999 BEI DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB		
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFÄßT	§ 10 BAUGB	AM	17. Mai 1999
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND IN- KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM	20. Mai 1999

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

	<p>NUTZUNGSART Gewerbegebiet</p>	<p>PlanzV 1.3.1, s.Text 1.1</p>																				
	<p>NUTZUNGSMAß Grundflächenzahl</p>	<p>PlanzV 2.5. s. Text 1.2.</p>																				
	<p>GESCHOßFLÄCHENZAHL</p>	<p>PlanzV 2.1. s. Text 1.2.</p>																				
	<p>HÖHEN maximal zul. Gebäudehöhe maximal zul. Wandhöhe</p>	<p>PlanzV 2.8 s. Text 1.3., 2.2.</p>																				
	<p>BAUWEISE offen</p>	<p>PlanzV 3.1. s. Text 1.4.</p>																				
<p>BEISPIEL</p> <table border="1" data-bbox="180 1173 507 1420"> <tr> <td>GE</td> <td>o</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,5</td> <td>GFZ 1,2</td> </tr> <tr> <td>Wandhöhe (WH)</td> <td>max. 7,5 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe (GH)</td> <td>max. 10,0 m</td> </tr> </table>	GE	o	GRZ 0,5	GFZ 1,2	Wandhöhe (WH)	max. 7,5 m	Gebäudehöhe (GH)	max. 10,0 m	<p>NUTZUNGSSCHABLONE</p> <table border="1" data-bbox="555 1173 1174 1406"> <tr> <td>NUTZUNGSART Gewerbegebiet</td> <td>/</td> <td>BAUWEISE / offen</td> </tr> <tr> <td>GRUNDFLÄCHENZ. 0,5</td> <td>/</td> <td>GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,2</td> </tr> <tr> <td>WANDHÖHE</td> <td>/</td> <td>7,5 m (max. zul.)</td> </tr> <tr> <td>GEBÄUDEHÖHE</td> <td>/</td> <td>10,0 m (max. zul.)</td> </tr> </table>	NUTZUNGSART Gewerbegebiet	/	BAUWEISE / offen	GRUNDFLÄCHENZ. 0,5	/	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,2	WANDHÖHE	/	7,5 m (max. zul.)	GEBÄUDEHÖHE	/	10,0 m (max. zul.)	<p>PlanzV § 2 (2) S. 2</p>
GE	o																					
GRZ 0,5	GFZ 1,2																					
Wandhöhe (WH)	max. 7,5 m																					
Gebäudehöhe (GH)	max. 10,0 m																					
NUTZUNGSART Gewerbegebiet	/	BAUWEISE / offen																				
GRUNDFLÄCHENZ. 0,5	/	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,2																				
WANDHÖHE	/	7,5 m (max. zul.)																				
GEBÄUDEHÖHE	/	10,0 m (max. zul.)																				
	<p>BAUGRENZE</p>	<p>PlanzV 3.5. s. Text 1.5.</p>																				
	<p>VERKEHRSFLÄCHE öffentliche Straße</p>	<p>PlanzV 6.1., 6.2. s. Text 1.6.</p>																				
	<p>SICHTWINKEL</p>	<p>PlanzV 15.8. s. Text 1.6.1.</p>																				

	<p>GRÜNFLÄCHE öffentlich</p>	<p>PlanzV 9. s. Text 1.7.</p>
	<p>PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG</p>	<p>PlanzV 13.2. s. Text 1.11.1.</p>
	<p>GEHÖLZ wegfallend</p>	<p>PlanzV 13.2. / § 2 (2) S. 2</p>
	<p>WASSERABLAUF- / LEITUNGSRECHT</p>	<p>PlanzV § 2 (2) S.2. s. Text 1.8. / 1.10</p>
	<p>REGENRÜCKHALTEBECKEN Retentionsfläche</p>	<p>PlanzV 10.2. s. Text 1.8.</p>
	<p>STRASSENABSTANDSFLÄCHE PlanzV 15.8. Flächen die von der Bebauung s. Text 1.13. freizuhalten sind</p>	
	<p>GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes</p>	<p>PlanzV 15.13. s. Text 1.14.</p>
	<p>VERSORGUNGSANLAGE Trafostation der EVS</p>	<p>PlanzV 7. s. Text</p>
	<p>GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden</p>	<p>DIN 18702, 3.1.5.</p>
	<p>GEBÄUDE bestehend</p>	<p>DIN 18702 7.13, 7.14</p>