

## GEWERBEGEBIET AN DER EISENBAHN

LANDKREIS RAVENSBURG

GEMEINDE WOLPERTSWENDE

GEMARKUNG MOCHENWANGEN

## T E X T T E I L

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches vom 1. Juli 1987.
2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977.
3. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972, berichtigt 28.11.1983.
4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I. S. 833).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

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

Gewerbegebiet (eingeschränkt)  
zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die  
das Wohnen nicht wesentlich stören

GE<sub>1</sub>

§ 9 (1) 1 BauGB

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1) (2)

GE<sub>2</sub>

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

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

Größe der Geschoßfläche oder Geschoß-  
flächenzahl siehe Einschrieb im Plan  
bzw. in Nutzungsschablone

1,2

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

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

0,6

§ 21 a (3) (4) 2  
und 3 BauNVO

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

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

Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag  
im Plan

bis zu drei Vollgeschossen

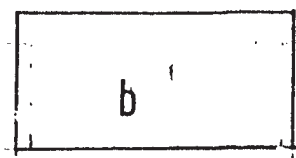
III

§ 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

besondere Bauweise  
Gebäudelängen bis 145 m Länge sind  
zulässig unter Einhaltung des Grenz-  
abstandes



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen  
Nutzung

Geschoßzahl

GE	III
0,6	1,2
b	
FLACH SHED-PULT SATTEL- DACH	MAX FIRST HÖHEN 12,0M

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise

Bauordnungsrechtliche  
Festsetzung wie:  
Dachform

maximale Firsthöhe

§ 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht  
überbaubaren Grundstücksflächen

i.V.m.

§ 23 (1) BauNVO

die überbaubaren Grundstücksflächen  
werden durch Baugrenzen festgelegt

Baugrenzen



§ 23 (5) BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,  
ausgenommen 10 m Abstandsfläche zur L 284,  
dürfen ausnahmsweise nur errichtet werden:

Einfriedungen

Terrassen

Mauern, die zur Gliederung des Gartens  
notwendig sind

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max.  
1,80 m. Werden diese auf der Grenze errichtet,  
so dürfen sie entlang der einzelnen Grund-  
stücksseiten 3 m und insgesamt 14 m nicht  
überschreiten

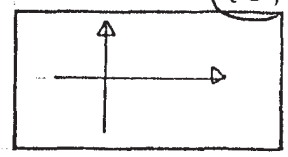
Pergolen

Rankgerüste

nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken

§ 9 (1) 2 BauGB

Stellung der baulichen Anlagen  
Firstrichtung (bzw. Ausrichtung)  
siehe Eintrag im Plan

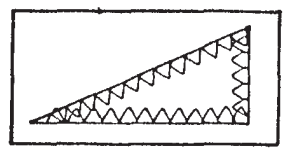


§ 9 (1) 10 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Sichtfelder:

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

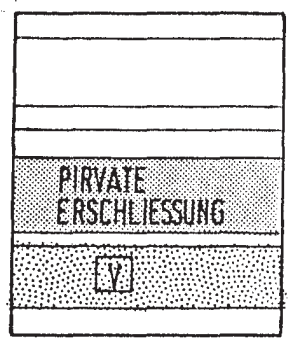


Innerhalb des 10 m Abstandes dürfen keine Nebenanlagen oder Garagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden.

§ 9 (1) 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen

- Fahrbahn
- Gehweg
- Private Verkehrsfläche
- Verkehrsgrünflächen, siehe dazu Systemschnitt M 1 : 500



Zu- und Abfahrtsverbot



§ 9 (1) 12 BauGB

Die Versorgungsflächen

Umformstation, die genaue Lage wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt

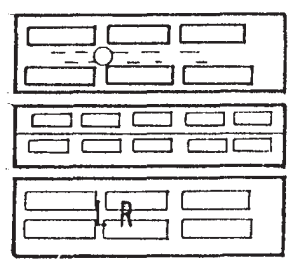


§ 9 (1) 13 BauGB

Führung von Versorgungsleitungen

Bestehende Abwasserleitung

Bestehende Elektroleitung (Erdkabel)



§ 9 (1) 24 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers

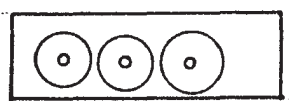
§ 9 (1) 25 a BauGB

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A. Obstbäume in Lokalsorten

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

C. Sträucher, z.B. Roter Hartriegel, Weißdorn, Schwarzdorn, Heckenkirsche, Wasserschneeball, Liguster, Heckenrose, Haselnuß



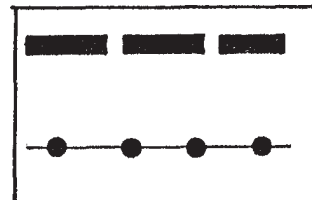
§ 9 (1) 26 BauGB Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorpus erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden, siehe dazu Systemschnitt M 1 : 500

§ 9 (2) Bau GB Höhenlage der baulichen Anlagen  
Bei den baulichen Anlagen ist die Fußbodenhöhe gemeinsam mit dem Kreisbauamt festzulegen. Die maximale Firsthöhe ist im Plan festgelegt.

§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



§ 9 (4) BauGB  
i.V.m.  
§ 73 (1) 1 LBO

Außere Gestaltung

Dachform  
siehe Einschrieb im Plan

Dachdeckung  
bei geneigten Dächern braun oder braun eingefärbtes Bedachungsmaterial  
weiße und schwarze Asbestzementplatten sowie blankes Alu oder Blech dürfen als großflächige Verkleidung nicht verwendet werden.

Außenwände  
Die Außenwände sind mit unauffälligen, nicht grellen Farben zu versehen. Holzteile sollten in Naturfarbe gehalten werden. Glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien können nicht zugelassen werden.

§ 73 (1) 4 LBO Niederspannungsleitungen

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

§ 73 (1) 5 LBO Einfriedungen

sind als Drahtzäune bis zu 1,5 m Höhe sowie Hecken zulässig. Bei höheren Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten. Die Einfriedungen sind dicht einzupflanzen. Einschränkungen siehe "Sichtfelder"

97

D Hinweise

Auf § 14 BauNVO wird verwiesen.

Der Garagenerlaß vom 20.7.1973 ist zu beachten.

Die Höhenlage der Abwasserkanäle sind zu beachten.  
Kellersohlen sind im Normalfall nicht mit natürlichem Rohrgefälle entwässerbar.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET AN DER  
EISENBAHN" DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

RAVENSBURG, 20.04.1988

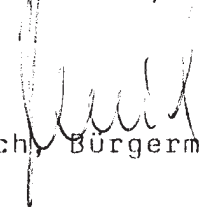
Anderung

  
Mengis



Anerkannt:

Wolpertswende, 24.05.1988

  
Heurich, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am  
Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB am  
Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am  
Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am  
bzw. in der Zeit vom ..... bis  
durch .....

..... 6. Feb. 1987  
..... 9. Mai 1988  
..... 24. Mai 1988  
..... 27. Mai 1988

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB  
ausgelegt vom ..... 6. Juni 1988 ..... bis

..... 6. Juli 1988

Als Satzung gem. § 10 BauGB  
vom Gemeinderat beschlossen am

..... 22. Aug. 1988

~~Genehmigt~~ <sup>Anzeige verf.</sup> gem. § 10 BauGB vom  
mit Erlaß vom  
~~Genehmigung~~ <sup>Anzeige verfahren</sup> und Auslegung bekanntgemacht am

..... 18. io. 1988 - Nr. 4-401 - schü/nü abgeschlossen.

..... 21. Okt. 1988

bzw. in der Zeit vom ..... bis  
durch ..... Veröffentlichung im

..... Mitteilungsblatt

Ausgelegt gem. § 12 BauGB vom ..... als ..... bis

..... 21. Okt. 1988

In Kraft getreten am

..... 21. Okt. 1988

Ausgefertigt:

..... Wolpertswende, den ..... 21. Okt. 1988

Bürgermeister  
.....  
(Unterschrift)

4. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Wolpertswende, Ortsteil Mochenwangen "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" vom 25.04.1988

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende wird zur Zeit fortgeschrieben und befindet sich im Stadium der Behördenanhörung. Die ausgewiesene Gewerbegebietsfläche ist in der Planung enthalten.

Bedarf und örtliche Situation

Die Gemeinde Wolpertswende kann seit langer Zeit keine Gewerbegebietsflächen anbieten. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist dringend geboten, da nach einer Erhebung ca. 65 % der im Erwerbsleben stehenden Einwohner der Gemeinde Wolpertswende auswärts arbeiten, d. h., sogenannte Pendler sind. Die Möglichkeit des Gleisanschlusses und die direkte Verbindung zur L 284 geben gute Voraussetzungen zur Erstellung eines Gewerbegebietes.

Ziele der Planung

Das Planungsgebiet liegt gegenüber der Erschließungsstraße L 284 bis ca. 6 m tiefer. Diese Höhendifferenz wird zur Zeit durch einen bahndammartigen Wall entlang der L 284 aufgenommen. Die Planung sieht ein Abflachen dieses Walles und zusätzlich starkes Begrünen vor. Durch diese und andere Maßnahmen, wie z. B. Wahl des Fassaden- und Bedachungsmaterial sowie Eingrünung der anderen Randbereiche kann eine gute Gestaltung zur freien Landschaft und zur angrenzenden Bebauung erwartet werden.

Straßenplanung

Die L 284 (Weingartener Straße) soll neu ausgebaut werden. Die neue Brücke über die Eisenbahn erhält eine andere Höhenlage, dadurch verändert sich auch die Höhenlage des Anschlußpunktes zum

Gewerbegebiet. Dieser Anschlußpunkt wurde bei einer Besprechung mit dem Straßenbauamt festgelegt. Die Erschließungsstraße im Baugebiet erreicht bei ca. 5-6 % Gefälle an der östlichen Grundstücksseite den vorhandenen Gleisanschluß höhengleich. Die Erschließungsstraße wird zum größten Teil als private Erschließungsstraße ausgewiesen, da im Moment die gesamte Planungsfläche von einem Käufer erworben werden soll.

Umfang und Nutzung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 18 000 qm. Davon werden ca. 300 qm als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Nachbarschaft von vorhandenen Wohnhäusern verlangt eine Unterteilung des Gebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ein Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die nach § 8 Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen werden auf Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Rücksicht auf die umgebende Bebauung unter dem höchstzulässigen Maß festgesetzt. Die absolute Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe fixiert. Die darüber hinaus gehenden Bauteile wie die Entlüftungseinrichtungen usw. werden nicht festgesetzt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz.

Entwässerung

Die Abwässer werden der bestehenden Kläranlage Mittleres Schussental zugeführt. An der nördlichen Grundstücksseite verläuft der Abwasserkanal. Die



Oberflächenwässer werden einer noch herzustellenden Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt, anschließend über einen Kanal in die Schussen abgeleitet. Die Höhenlage des vorhandenen Abwasserkanals im Grundstück läßt die Entwässerung evtl. notwendiger Keller-geschosse mit natürlichem Rohgefälle nicht zu.

Elektrische Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EVS. Die genaue Lage der Umformstation wird nach Absprache mit der EVS im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.


Überschlägige Kosten

Der Erschließungskostenanteil der Gemeinde zur Verwirklichung dieses Gewerbegebiets beträgt ca. 10.000,- DM. Diese Mittel werden in einem Nachtrags-haushalt eingestellt.


Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Ravensburg, 25.04.1988

  
Mengis

Anerkannt:  
Wolpertsende, den 24.05.1988

  
(Heinrich)  
Bürgermeister