

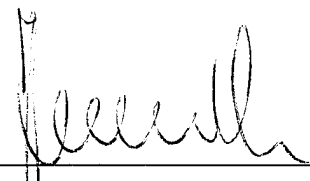
Vorhaben- u. Erschließungsplan " Wolpertswender Halde "

**Ausfertigung:**

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Rechtsvorschriften beachtet wurden.

Wolpertswende, den ..... 14.08.2011 .....



  
\_\_\_\_\_  
(Heurich, Bürgermeister)

**SATZUNG**  
über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet  
"Wolpertswender Halde"

Aufgrund von § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 28. April 1993 (BGB1 I S. 622 ) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende in öffentlicher Sitzung folgende Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan

am 17. Feb. 1996

beschlossen:

**§ 1**  
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet "Wolpertswender Halde" ergibt sich aus dem Lageplan des Ing. Büros für Vermessungen Volkwein + Widmann in Ravensburg vom 11.06.1996.

**§ 2**  
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wolpertswender Halde" des Vorhabenträgers Franz Wöllhaf, Zimmermeister, Segelbacher Str. 9/1, 88284 Wolpertswende vom 11.06.1996 mit Grünordnungsplan des Dipl. Ing. (FH) Groß-Aurbacher vom 17.07.1996.

**§ 3**  
Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sind in Abstimmung mit der Gemeinde vom Träger des Vorhabens durchzuführen.

## § 4 Bauvorschriften

1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan eingetragene maximale Grundfläche innerhalb der überbaubaren Fläche festgelegt.
3. Die Bauweise wird als von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgelegt, weil Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Gebäudelänge darf maximal 60 m Länge betragen.
4. Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird mit 9 m festgelegt, die maximale Firsthöhe mit 10,60 m, gemessen von der festzulegenden Erdgeschoßfußbodenhöhe.
5. Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe rot oder braun zu verwenden. Die Außenwände des Gebäudes sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
6. Der Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Garten- und Landschaftsarchitekten Groß - Aurbacher ist Bestandteil der Satzung. Die dort dargestellte Bepflanzung westlich des neu geplanten Gebäudes und nördlich des bestehenden Gebäudes ist herzustellen.
7. Die Niederschlagswässer sind dezentral zu beseitigen. Als Möglichkeit kommen in Frage:
  - a) eine flächenhafte Versickerung über den belebten Oberboden oder
  - b) eine Ableitung in Oberflächengewässer.Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
8. Zur Reduzierung der vom Betrieb ausgehenden Lärmemissionen können Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln, wobei festzulegen ist, ob ein Lärmgutachten erforderlich ist.
9. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht wer-

den (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen . Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

10. Die 20 KV-Freileitung der EVS muß verlegt werden. Sie soll durch ein Erdkabel entlang der Grenze zwischen Flurstück 228 und 229 ersetzt werden.
11. Die dargestellte Erschließung mit den eingezeichneten Sichtwinkeln ist Bestandteil der Satzung.

§ 5  
Ordnungswidrigkeiten

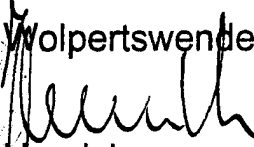
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zuwiderhandelt.

§ 6  
Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Wolpertswende, den 17. Feb. 1997



  
Heinrich  
(Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 04. März 1997 Nr.: 403-621.41-8/97 abgeschlossen.

Ravensburg, den 04.03.1997  
LANDRATSAMT gez. Hirlinger (S)

Beglaubigung

Die Übereinstimmung des Vermerkes mit dem Erlass vom 04. März 1997 wird beglaubigt.

Wolpertswende, den 12. März 1997

Bürgermeisteramt:

  
Wegerer

## BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wolpertswender Halde" in Wolpertswende.

### **A Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wolpertswende Halde" liegt nordöstlich des Ortskernbereiches von Wolpertswende auf einer Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 229 etwas abgerückt von der Segelbacher Straße. Das direkt an der Segelbacher Straße liegende Grundstück Flst. 228 befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers Franz Wöllhaff, Zimmermeister in Wolpertswende, Segelbacher Straße 25.

Für die benötigte Teilfläche von Grundstück Flst. 229 liegt eine verbindliche Zusage für einen Erwerb vom Eigentümer Rupert Flach vom 15.02.1996 vor.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 50 ar.

### **B Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stimmt mit dem Änderungsbeschluß des Gemeinderates Wolpertswende vom 26.02.1996 zum Flächennutzungsplan und dem Beschluß der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende vom 02.04.1996 überein.

### **C Ziel und Zweck des Vorhaben - und Erschließungsplanes**

Die Teilflächen der Grundstücke Flst. 228 und 229 sind teilweise überbaut mit einem Wohngebäude, Garagen, Werkstatträumen und einer Abbundhalle des bestehenden Zimmereibetriebes.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll der dringende Bedarf für eine Erweiterung des Zimmereibetriebes gedeckt werden.

Die bestehenden Räumlichkeiten sind nicht mehr ausreichend und lassen auf Grund der Beengtheit auch einen unfallsicheren Betriebsablauf nicht mehr zu. Insbesondere läßt auch zunehmend die stark angestiegene Verkehrsfrequenz in der Segelbacher Straße eine ungefährdete Arbeitsabwicklung zwischen Werkstatt und Straße nicht mehr zu.

Das Betriebsgrundstück befindet sich im Außenbereich, die Möglichkeiten für eine angemessene Erweiterung des Betriebes sind bereits ausgeschöpft worden und ein Privilegierungstatbestand ist nicht erkennbar.

### **D Art des Gebietes und Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan eingetragene Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundfläche festgelegt. Die Bauweise wird als von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgelegt, weil Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, sie darf jedoch max. 60 m betragen. Die max. Trauf- und Firsthöhe wird ebenfalls festgelegt.

## **E Erschließung**

Das Plangebiet liegt nahe der Segelbacher Straße (Flst. 248 - Gemeindeverbindungsstraße Wolpertswende - Münchenreute) und kann durch diese Straße erschlossen werden. Die innere Erschließung auf dem Baugrundstück ist Angelegenheit des Vorhabenträgers. Der Zufahrtsbereich mit den notwendigen Sichtwinkeln ist im zeichn. Teil dargestellt.

Das Gebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, das anfallende Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage des "Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental" zugeführt. Die anfallende Oberflächenwässer sind zu versickern oder in ein Oberflächengewässer abzuführen. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Die EVS versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie, bestehende Freileitungen müssen verkabelt werden.

## **F Abwägung nach § 8a Naturschutzgesetz**

Der Vorhabenträger hat den Landschaftsplaner Groß-Aurbacher in Herberlingen beauftragt, den Bestand aufzunehmen und die vorhandenen Potentiale zu bewerten. Durch einen Grünordnungsplan sollen die Eingriffe in die betroffenen Potentiale (Boden - Klima - Wasser - Biotop - Erholung) minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden. Die vorgeschlagenen Eingriffsmaßnahmen westlich des neu geplanten Gebäudes und nördlich des bestehenden Gebäudes sind einzuhalten.

Auf den separaten Grünordnungsplan vom 17. Juli 1996 wird hingewiesen.

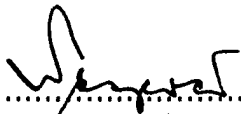
•  
• **F Kosten und Finanzierung**

Die Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung ist Angelegenheit des Vorhabenträgers, er hat auch sämtliche anfallende Kosten zu tragen. Die Finanzierung für das Vorhaben ist gewährleistet. Auf den entsprechenden Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Aufgestellt:

Wolpertswende, den 18. Juli 1996

Bürgermeisteramt:



.....  
(Wegerer, Verw. Angest.)