

Satzung
über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aspen“

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 581), der 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) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch in öffentlicher Sitzung am 11. Mai 2005 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 11.Mai 2005.

§ 2
Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan besteht aus dem
 - o zeichnerischen Teil vom 30.08.2004 und 11.05.2005
 - o textlichen Teil vom 30.08.2004 und 11.05.2005

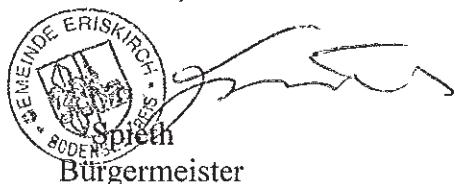
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Tatbestand konkret bezeichnen) zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eriskirch, den 03.06.2005



Gemeinde Eriskirch

Bodenseekreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Aspen“

11.05.2005

Fassung vom

Reg.-Nr.

3. Ausfertigung
Fertigung

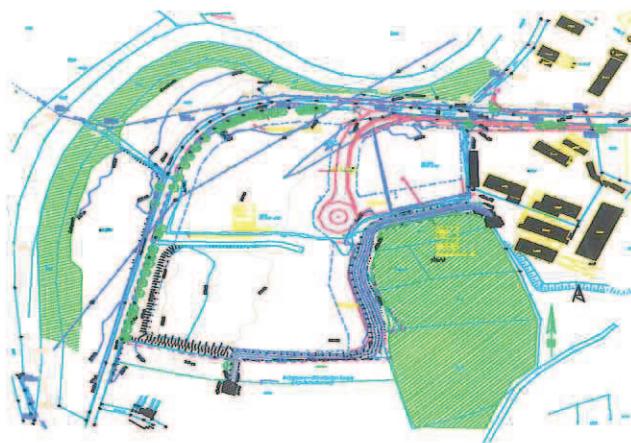
TEXTTEILE

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN
ERKLÄRUNG (BauBG + BauNVO)
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)
(Satzung)

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN

- Zu den Auslegungsbeschlüssen -



TEIL I : PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen für Bebauungsplan und Grünordnungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995; zuletzt geändert am 22.12.2003
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002
6. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft in der Fassung vom 29.03.1995
7. Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.01.1999, zuletzt geändert am 19.11.2002
8. Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung wasserrechtlicher Verfahren (Wasserrechtsvereinfachungs- und –beschleunigungsgesetz) vom 16. Juli 1998
9. Gesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.06.1991, geändert durch Verordnung vom 17.07.1997
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) in der Fassung vom 12.07.1999

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1. BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb
 - 1.1 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (§ 1 Abs.5 + Abs.6 BauNVO)
(Ausschluss von Tankstellen, sportl. Anlagen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäften)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauBG)
entsprechend Planeinschrieb
 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 21 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb
 - 2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

- 2.3 **Gebäudehöhe (§ 16 (2) BauNVO)**
entsprechend Planeinschrieb.
Die max. Gebäudehöhe wird mit der im Plan dargestellten Höhenbegrenzung jeweils für die einzelnen Baufelder festgelegt.
Dabei sind die angegebenen max. Gebäudehöhen jeweils bezogen auf die Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße (Planstraße A); die Gebäudehöhen werden jeweils im rechten Winkel zu dieser Mittelachse gemessen.
Gewisse Überschreitungen der Höhe, soweit sie gestalterisch vertretbar sind (in Form eines Staffeldachgeschosses) oder untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung, sofern sie das festgelegte Maß um 3,00 m nicht überschreiten, sind zulässig.
- 2.4 **Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)**
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilstufe Neigung 1 : 1,5).
Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Hinweis: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat.

3. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)**
entsprechend Planeinschrieb

- 3.1 **Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**
Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
entsprechend Planeinschrieb

- 4.1 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen nur im Bauquartier und in den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5. **Sonstige Festsetzungen**

- 5.1 **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist verbindlich.

6. **Festsetzungen zu Grünordnung (§ 9 (1) 15, 16, 20 25a + b BauGB) und Ausgleichsfläche (§ 9 (1) BauGB)**

der Grünordnungsplan von Planstadt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt BDLA, 88662 Überlingen, Breillestr. 21, ist Bestandteil des B-Planes.

6.1 **Maßnahmenkonzept**

§ 18 BNatSchG und § 1 BauGB: „Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes

und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.“

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes

V1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.1 BauGB)
durch die Nutzung bereits versiegelter Bereiche (Gebäude Sportheim) des Sportplatzes und den Abstand des Baufensters zum Kronentrauf des Waldes und der Erlenallee.

Begründung:

- Erhalt der Bodenfunktion (Schutzgut Boden)
- Erhalt der Grundwasserneubildung (Schutzgut Wasser)
- Erhalt der klimatischen Funktion (Schutzgut Klima)
- Erhalt des Biotopwertes und der Funktion des Seehages im Naturhaushalt (Schutzgut Arten und Biotope)
- Erhalt des Landschaftsbildes (Schutzgut Landschaft)

V2 Erhalt und Sicherung von naturnahen Gehölzstrukturen und Solitärgehölzen (§ 9 Abs. Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und Schutzmaßnahmen anzuwenden (siehe DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"). Dieses gilt insbesondere für die Anlage der Retentionsbereiche bei der bestehenden Erlenreihe. Bei Abgang der Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Begründung:

- Erhalt von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (Schutzgut Arten und Biotope).
- Landschaftliche Einbindung des Gebäudekomplexes (Schutzgut Landschaftsbild)

6.3 Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

M1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Freihalten des Waldbereiches und der Erlenallee von Baustelleneinrichtungen, Zwischenlagern und Baustraßen.

Vermeiden der Minderung von Deckschichten

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau.

Eine Reduzierung der Erdmassenbewegung ist anzustreben. Die neuen Geländehöhen sollen sich der charakteristischen Geländemorphologie der Umgebung anpassen.

Begründung:

- Erhalt aller Bodenfunktionen auf nicht zu überbauenden Flächen (Schutzgut Boden)
- Schutz vor Erosion (Schutzgut Boden)
- Integration der Baukörper in die Umgebung (Schutzgut Landschaftsbild)
- Einsparung von Deponieraum (Schutzgut Landschaftsbild)

M2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen und Freiflächen der künftigen Betriebe und Parkflächen sind unter Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel naturnah zu pflegen.

Die Einfriedungen der Gewerbebetriebe müssen Durchlässigkeiten für Kleinsäuger beinhalten. Sockelmauern und in den Sockelbereichen dichte Zäune sind nicht zugelassen. Einfriedungen in Form von Hecken sind zu bevorzugen.

Begründung:

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag (Schutzwert Wasser)
Erhaltung der Biotopvernetzungsstrukturen (Schutzwert Arten und Biotope)

M3 Begrenzung der Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhen werden auf 12 m begrenzt (siehe auch I.2.3)

Begründung:

Einbindung der Gebäude in die Landschaft (Schutzwert Landschaftsbild)
Begrenzung der Beschlattung bisher besonnter Bereiche (Schutzwert Arten und Biotope)

M4 Stellplätze werden als offenporige Beläge (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO) ausgeführt

Im Bereich der Nebenanlagen außerhalb der Baufenster ist nur das Errichten von offenen Stellplätzen für PKW und LKW gestattet. Anteilig werden

35% der Flächen zur Erschließung vollversiegelt

55% der Flächen für Stellplätze teilversiegelt

10% der Flächen für Grünflächen genutzt

Die offenporigen Beläge der Stellplätze sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesbeläge, Rasenpflaster.

Begründung:

Reduktion des Oberflächenabflusses (Schutzwert Wasser)
Erhalt der Grundwasserneubildung (Schutzwert Wasser)
Vergleichsweise geringere Belastung der Bodenfunktion (Schutzwert Boden)
Geringere Wärmebelastung (Schutzwert Klima)

M5 Konzept zur Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Parkplatz

Im Bereich der Parkplätze sind insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder Xenongaslampen) mit niedriger Lichtintensität einzusetzen.

Die Beleuchtungspunkte sind auf das verkehrssicherheitstechnisch unabdingbare Maß zu beschränken.
Die Beleuchtung ist auf die Arbeitszeiten der Betriebe zu reduzieren.

Begründung:

Minimierung der Fallenwirkung für Insekten (Schutzwert Arten und Biotope)

M6 Pflanzung von einheitlichen großkronigen Laubbäumen entlang der Haupterschließung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

als Trittsteine im Biotopverbund zwischen Schussenau und Waldfläche,
Pflanzliste M 6

M7 Pflanzung von mittleren und großen Laubbäumen auf dem Grundstück (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

als Trittsteine im Biotopverbund zwischen Schussenau und Waldfläche,
Lage im Plan nicht dargestellt

je 500 m² pro Gesamtfläche der Baufenster wird 1 Baum gepflanzt
Pflanzliste M 7

Begründung

Einbindung der Gebäude und Parkflächen in die Landschaft (Schutzgut Landschaft)

Eingrünung und optische Aufwertung des Parkplatzes (Schutzgut Landschaftsbild)

Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung (Schutzgut Klima)

M8 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

75% der Dachflächen von den Gewerbebetrieben sind mit einer extensiven Dachbegrünung in einer Aufbaudicke von mindestens 8-10cm zu versehen. Das Vegetationssubstrat muss für den Nestbau der Wildbienen geeignete Eigenschaften aufweisen (sandig-kiesig). Die Ansaaten sind mit für Wildbienen und Schmetterlingen geeigneten Nahrungspflanzen zu gestalten. Auf konkurrenzstarke und höherwüchsige Gräser und Kräuter ist zu verzichten.

Pflanzliste M 8

Begründung:

Rückhaltung des Oberflächenabflusses (Schutzgut Wasser)

Reinigung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser)

Verbesserung des Kleinklimas, Verringerung der Abstrahlung (Schutzgut Klima)

Optische Aufwertung (Schutzgut Landschaftsbild)

Lebensraum für Wildbienen, Kleinlebewesen und Pflanzen (Schutzgut Arten und Biotope)

M9 Retention von Dachwässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entwässerung der Dachflächen der Gewerbebetriebe über offene Mulden in den Retentionsraum entlang der Baumreihe (Eigentlicher Retentionsraum muss sich außerhalb des Kronentraufs der Erlenreihe befinden).

Entwicklung von Flächen für feuchte Ruderalvegetation und Röhrichtzonen

Pflanzliste M 9

Begründung:

Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers, Versorgung der Baumreihe mit Wasser, Minimierung der Veränderung des Grundwasserabstromes (Schutzgut Arten und Biotope, Schutzgut Wasser)

M10 Erhaltung der Sandböschung und der Rohbodenflächen zur Sukzession (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhaltung der Sandböschung und der Rohbodenflächen zur Sukzession

Zur Pflege ist der Aufwuchs von Gehölzen alle 4 Jahre zu entfernen

Begründung:

Erhalt des Lebensraumes für Wildbienen (Schutzgut Arten und Biotope)

Erhalt der belebenden Elemente im Landschaftsbild (Schutzgut Landschaftsbild)

M11 Entwicklung eines Wildgehölzstreifens mit offenen ruderalen Teilbereichen durch Steuerung der Sukzession und zusätzlicher Pflanzung von Großsträuchern und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste M 11; Bekämpfung von konkurrenzstarken Neophyten z.B Goldrute

Ruderale Teilbereiche: Entwicklung und Pflege offener Teilbereiche ca. 30 % in kiesig-sandigen Böden als Habitat für Wildbienen, Entfernung des Aufwuchses in diesen Bereichen alle 4 Jahre;

Begründung:

Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere (Schutzgut Arten und Biotope)

Erhalt und Entwicklung belebender Elemente im Landschaftsbild (Schutzgut Landschaftsbild)

6.4 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe

Das laut Eingriffsbilanzierung errechnete Defizit muss mittels Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Kompensation verbleibender Eingriffe sollte im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erfolgen, d. h. im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes im Bereich der Schussenreute.

A1 Entwicklung einer Riedwiese

Flurstück 1320 / 3

Auf einer Fläche von ca. 4.760m² wird bisher intensiv genutztes Grünland extensiviert und durch Grabenanlagen vernässt. Dadurch soll die sukzessive Ansiedlung von Pflanzengesellschaften der angrenzenden § 24-Biotope gefördert werden.

A3 Entwicklung einer Streuobstwiese

Flurstück 1323 und 1298

Auf einer Fläche von ca. 5.100 m² die intensiv als Grünland und Obstplantage genutzt wird, soll in Anlehnung an die Umgebung eine Streuobstwiese entwickelt werden. Die Auswahl der Obstbäume soll sich an der Liste des Sortenerhaltungsprogramms des Bodenseekreises orientieren. Für die Streuobstwiese ist eine 10-jährige extensive Entwicklungspflege durchzuführen (Mahd 2 x im Jahr; Entwicklungsschnitte der Gehölze).

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusse (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen ist in die Oberflächenwasserkanäle und –mulden, über ein Regenwasserrückhaltebecken verzögert, in den Regenwasserkanal der Gemeinde zu leiten.

I.3 Hinweise

1. Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung, Allgemeine Vorprüfung auf UVP-Pflicht

Die Planung des Büros Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt BDLA, 88662 Überlingen, Breitlestr. 21, vom 06.04.2004 sind zu beachten.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Die im BodSchG und BauGB verankerten Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden sind zu berücksichtigen.

3. Altlasten (§ 9 (5) Nr.3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten bei konkreten Baumassnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Bodenseekreis als zuständige Wasser- und Bodenschutzbhörde sofort zu verständigen.

4. **Warmwasserkollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)**
Bauteile zur Gewinnung regenerativer Energie sind grundsätzlich zulässig.
5. **Baugrundgutachten**
Auf das „Baugrundgutachten“ vom 27.02.2004 der Ing.gesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH Dr. Eisele, 72108 Rottenburg, Schütte 12 – 16, Tel.: 07473 – 158-0, wird verwiesen.

Auf der Grundlage einer Anfrage der Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH vom 19.11.2004 wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele am 24.11.2003 das Angebot Nr. 13178 ausgearbeitet.

Das Gutachten gibt Auskunft über den geologischen Aufbau des Baugrundes, die Bodenkennwerte und enthält Hinweise für Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen sowie für die geplanten Versickerungsanlagen. Die Beurteilung sollte unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen.
6. **Gesundheitsschutz**
Das Merkblatt des Gesundheitsamtes ist zu beachten.
7. **Abwasser**
Es wird auf das Merkblatt hinsichtlich der Vorgaben zu modifizierten Entwässerungsverfahren verwiesen.

I.4 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Begründung in der Fassung vom 11.05.2005
2. Grünordnungsplan (GOP) mit Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung, Allgemeine Vorprüfung auf UVP-Pflicht, FFH – Erheblichkeitsprüfung.
Büro Johann Senner, Überlingen vom 28.04.2004/ 30.08.2004, Blatt Nr. 793
3. Entwässerungskonzept, Büro Wassermüller vom 28.04.2004, Plan Nr. 36684

Bearbeitet :
Friedrichshafen, den 11.05.2005

ARCHITEKTURBÜRO
ADELHEID MAIER-KIRMAIER
NIEDERHOLZSTR. 41
88045 FRIEDRICHSHAFEN
E-Mail : maier.aki@t-online.de
0 7541 / 21011 Fax 07541 / 78 64

Maier-kirmaier

Aufgestellt :
Eriskirch, den 11.05.2005



Bürgermeisteramt Eriskirch