

ORIGINAL

Versiegelte Originalaufzeichnungen übertragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 14.01.2009

Langenargen
(398)

Gemeinde Eriskirch

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsübersicht

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) sowie im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG 14
4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 16
5	Hinweise und Zeichenerklärung 17
6	Satzung 21
7	Begründung — städtebaulicher Teil 23
8	Begründung — Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung 34
9	Begründung — bauordnungsrechtlicher Teil 58
10	Begründung — Sonstiges 59
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen 63
12	Begründung — Bilddokumentation 64
13	Verfahrensvermerke 66

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354)

2.1

GE₁**Gewerbegebiet 1**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Bereiches "GE₁" sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 50 dB(A)/m²

2.2

GE₂**Gewerbegebiet 2**

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Bereiches "GE₂" sind nur solche Anlagen zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 63 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 47 dB(A)/m²

2.3

Vorgaben für die Berechnung der Immissions-Kontingente L_{IK}

Bei der Berechnung der Immissions-Kontingente L_{IK} aus den Emissions-Kontingenten L_{EK} (immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln) sind dabei folgende Vorgaben zu

beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallausbreitungs-Rechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summen-Pegeln unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungs-Dämpfung
- gedachtes, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schall-Ausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- Immissions-Orte: Fl.-Nrn. 41, 204/1, 217, 232, 233, 838 und 842; jeweils 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

2.4 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.5 H m ü. NN

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Lüftungs- und Solaranlagen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6 Höhe von untergeordneten Bauteilen

Die Höhe von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Lüftungs- und Solaranlagen etc. darf an keiner Stelle eine Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Gesamthöhe der Hauptgebäude überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des

Hauptgebäudes nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 100,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.9



Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.10



Flächen für den Gemeinbedarf; hier **Feuerwehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 1; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Stellplätze
- Freiflächen zur Lagerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.12



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 2; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

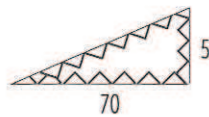
- Stellplätze
- Freiflächen zur Lagerung

Ausnahmsweise kann folgende Nutzung zugelassen werden:

- Sammelwerbeanlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.13



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.14



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

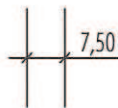
2.15



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.17



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.18



Entsorgungsanlagen für **Abfall**; hier **Wertstoff-Insel**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.19



Öffentliche Grünfläche als Eingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.20



Retentionsbereich; im Bereich unterhalb des maximalen Einstauwasserspiegels ist das Regenwasser über mindestens 30 cm belebten Oberboden zu versickern. Der Bereich ist als naturnahes Retentionsbecken mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Innerhalb des Retentionsbereiches sind keine Gehölzpflanzungen zulässig. Die Böschungen oberhalb des maximalen Einstauwasserspiegels werden für die Zauneidechse mit sandig-kiesigem Material angelegt und weder humisiert noch eingesät.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 20 BauGB, § 42 Abs. 5 BNatSchG; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.21



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Eriskirch und dem Straßenbaulastträger der Bundes-Straße B 31 zur unterirdischen Verlegung von Regenwassersammel- und -überlaufleitungen sowie zur Unterhaltung des Versickerungsbeckens und des Lärmschutzwalles zur Bundes-Straße B 31.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.22



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Deutschen Telekom zur Sicherung der verlegten Hauptversorgungsleitung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.23



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Straßenbaulastträgers der Bundes-Straße B 31 zur Unterhaltung des Versickerungsbeckens und des Lärmschutzwalles zur Bundes-Straße B 31.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.24



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen

gen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Bundes-Straße B 31 abgewandten Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.25



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Bundes-Straße B 31 abgewandten Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.26



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**,

Zum Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind innerhalb des Plangebietes Offenlandbereiche solange wie möglich zu erhalten; die auftretende Ruderalvegetation ist in ihrer Entwicklung weitestmöglich zu dulden.

Um die Insektenfauna und damit auch die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen zu schützen, sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete insektenfreundliche Natriumdampf-Niederdruck-Lampen zulässig. Die Lampen sind vollständig insektendicht einzukoffern und nachts so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abzuschalten. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m nicht überschreiten. Die Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.28



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.29



Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.30

Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Ruderalflächen, o.ä.).
- Die öffentliche Grünfläche als Eingrünung wird für die Zauneidechse mit sandig-kiesigem Material angelegt und weder humisiert noch eingesät. Ausnahmen stellen die erforderliche Einsaat im Dauerstaubereich der geplanten Retention sowie die festgesetzten Pflanzungen von Sträuchern aus der aufgeführten Pflanzliste dar.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB, § 42 Abs. 5 BNatSchG)

2.31 Pflanzungen in den Baugebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Pro 1.500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Hiervon ist zum Schutz der Fledermäuse (Microchiroptera) pro Grundstück mindestens ein Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit 14-16 cm Stammdurchmesser entlang der Flugroute der Fledermäuse, der "Tanneschstraße" zu pflanzen. Auf dem Grundstück im Bereich "GE₂" ist der hierfür zu pflanzende Spitzahorn mit verbindlichem Standort festgesetzt.
- Im Übergangsbereich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig (z.B. Thuja-Hecke, Fichten-Hecke, etc.).
- Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB)

2.32



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von 2,00 m breiten bis zu 2,50 m hohen Strauch-Gruppen auf drei Viertel der Fläche als Ortsrandeingrünung. Die Pflanzung von Bäumen ist unter Rücksichtnahme auf das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Fl.-Nrn. 973/1 und 974 und die landwirtschaftliche Nutzung auf den Fl.-Nrn. 830 und 971 ausge-

schlossen. Abstände gemäß §§ 12 und 16 NRG (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) sind bei den Pflanzungen einzuhalten.

Es sind dabei ausschließlich Sträucher aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Zulässigkeit der Nutzungen und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches

Die nach dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" zulässigen Nutzungen sind erst nach Umsetzung der für die Zauneindeckung gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nr. 811/109 und 971/1 zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig, durch welche die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt werden.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.34



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tannesch" der Gemeinde Eriskirch.

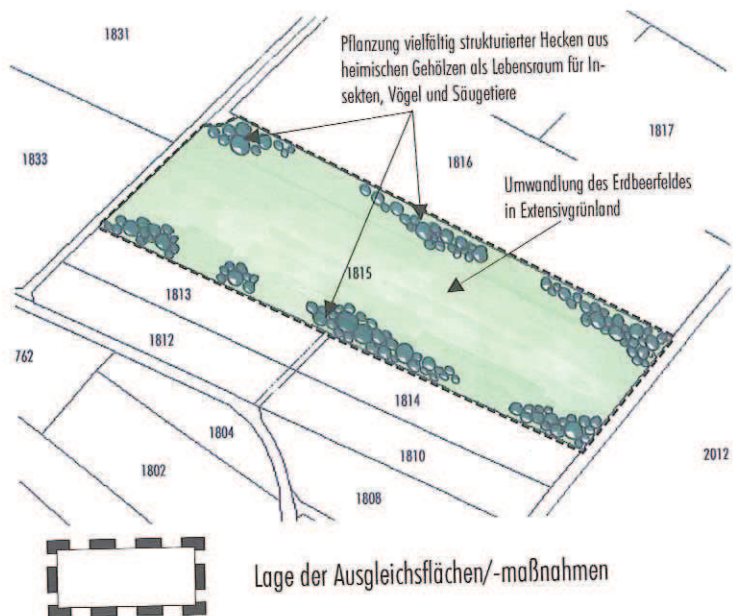
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) sowie im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme zugeordnet.

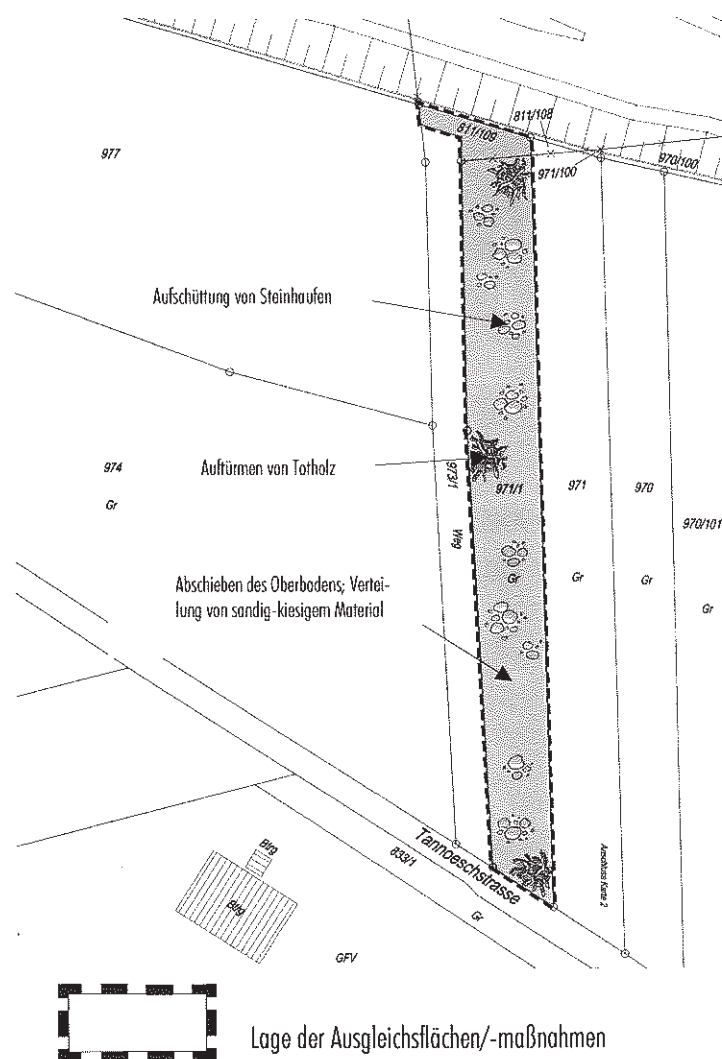
Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 1815 der Gemarkung Eriskirch, nordöstlich des Ortsteils Mariabrunn.



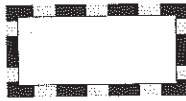
3.2 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Zauneidechse wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme im räumlichen Zusammenhang gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.-Nrn. 811/109 und 971/1 der Gemarkung Eriskirch, unmittelbar östlich angrenzend an das Planungsgebiet.



4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" der Gemeinde Eriskirch.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13: PlanzV; siehe Planzeichnung)

4.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3

SD/FD

Dachform alternativ Satteldach oder Flachdach

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

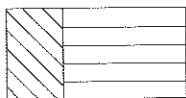
4.4

DN_{SD} -°

Dachneigung für die Dachform Satteldach; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

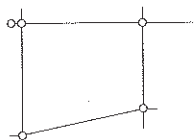
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

5.1



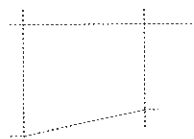
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost)

5.5

974/1

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung)

5.6



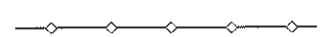
Vorhandenes Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung)

5.7



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW. Diese wird bei der Umsetzung der Planung verlegt (siehe Planzeichnung).

5.8



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW. Diese wird bei der Umsetzung der Planung verlegt (siehe Planzeichnung).

5.9



Sichtfeld außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.10 Werbeanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bundes-Straße (B) 31 können wegen der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des § 16 LBauO (Verkehrssicherheit) keine Werbeanlagen zugelassen werden. Bewegliche Lichtwerbeanlagen sind ausgeschlossen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

5.11



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.12 Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme).

5.13 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AllMBI Nr. 25/1998).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.14 Archäologie

Erdbaumaßnahmen (Oberbodenabtrag) sind der archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen und eine archäologische Begleitung abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüg-

lich zu benachrichtigen.

5.15 Ergänzende Hinweise

Laut dem Baugrundgutachten des Ingenieurunternehmens HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG in Ravensburg vom 25.06.2008 sind die Flächen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Innerhalb des Planungsgebietes ist jedoch mit wechselnden Tragfähigkeiten im Untergrund zu rechnen. Ein frostsicherer Aufbau bei der Bauausführung ist notwendig. Die Sohlen sind nachzuverdichten. Bei feuchten Schichten ist zusätzlich eine Baugrundverbesserung nötig. Für Kanäle sind unter dem Grundwasser ein Grabenverbau und eine offene Wasserhaltung nötig. Für Bauwerke mit geringer Auflast sind Flachgründungen in den anstehenden Böden ausreichend. In weicheren Bereichen ist die Flachgründung jedoch zu vertiefen. Den Bauherren wird daher empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis ist in jedem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Mit dem Bauantrag ist ein Widerverwendungs- und Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen. Mit der Erschließungsplanung ist ebenfalls ein Widerverwendungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Eriskirch behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Geltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel und Freileitungen, sowie 0,4-kV-Kabel der EnBW Regiona-AG; Regionalzentrum Oberschwaben. Die Kostentragung für Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen richtet sich nach den bestehenden Verträgen. Soweit der Leistungsbedarf einzelner Betriebe nicht aus EnBW-Umspannstationen gedeckt werden kann, müssen kundeneigene Stationen errichtet werden. Bauinteressenten müssen sich frühzeitig mit der EnBW zur Planung ihrer elektrischen Versorgung in Verbindung setzen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das

zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung), sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Der Bundes-Straße B 31 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Da die für Bebauung ausgewiesenen Flächen im Immissions-Bereich der hochbelasteten Bundes-Straße B 31 liegen, kann sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell erforderlicher aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

5.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Eriskirch noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.17 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. BW S. 20), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.01.2009 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Tannesch" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.01.2009.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle sowie im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang

Den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffen werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1815, 811/109 und 971/1 der Gemarkung Eriskirch.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.01.2009. Dem Bebauungsplan wird die jeweilige Begründung vom 14.01.2009 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

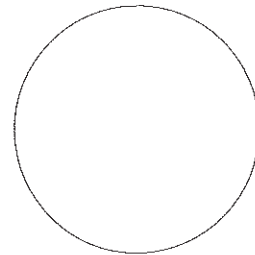
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,-€ (Fünzigtausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" der Gemeinde Eriskirch und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Eriskirch, den 16.02.2009



(Dienstseigel)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannesch" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Eriskirch, den 16.02.2009



(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	11.06.2008
Plan geändert am:	27.06.2008
Plan geändert am:	16.09.2008
Plan geändert am:	20.11.2008
Plan geändert am:	01.12.2008
Plan geändert am:	14.01.2009

Planer:

..... *i. A. M. H.*

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B.

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.