STADT OCHSENHAUSEN

Bebauungsplan und örtlicher Bauvorschriften „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

I) Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

(folgt nach der Beteiligung)

Stand: 16.12.2021

Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

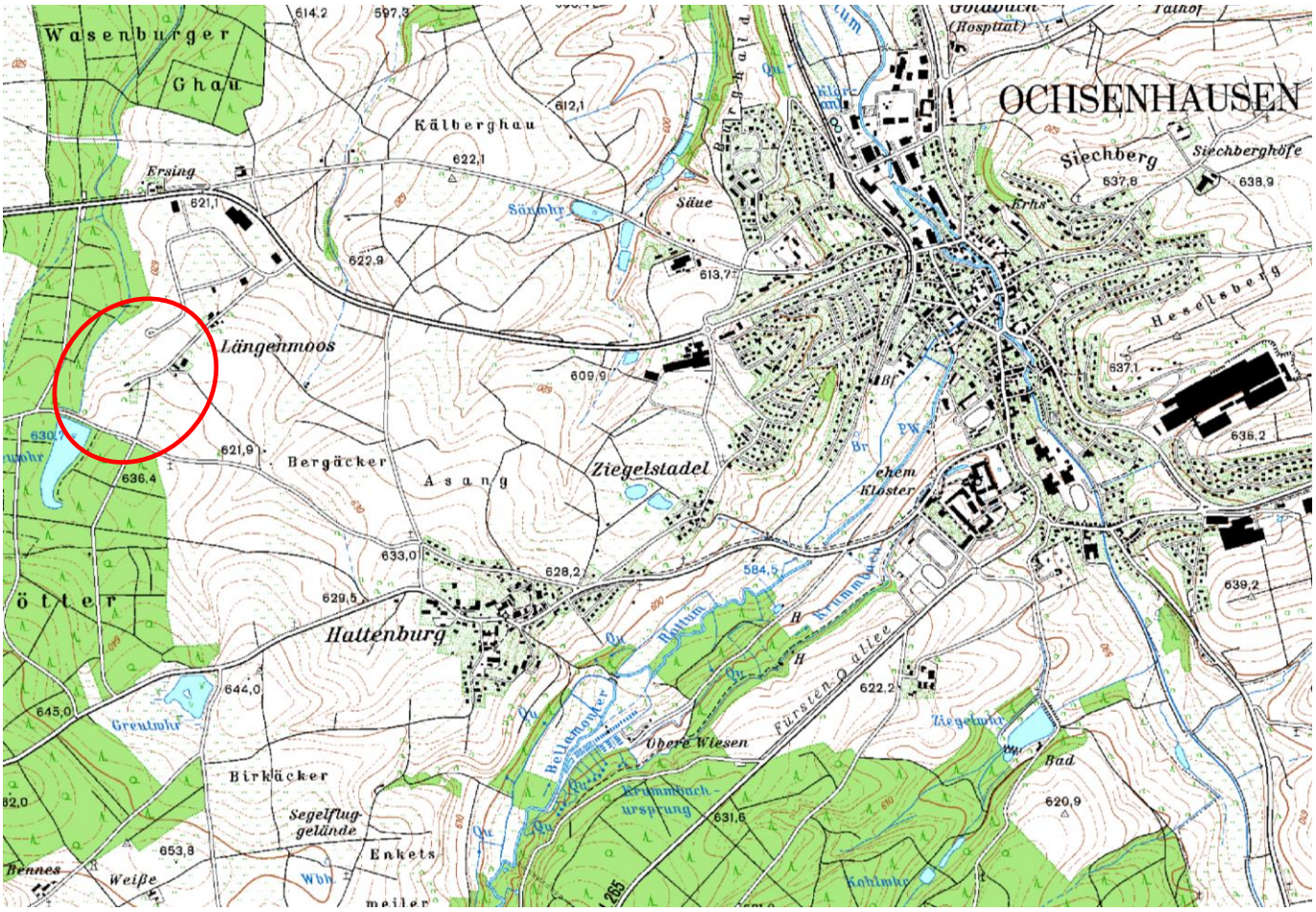
Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

STADT OCHSENHAUSEN

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

Fassung vom: 25.01.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am . . . . . 2022 den Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.01.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.01.2022
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.01.2022
- Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“ vom 24.11.2017 tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat
Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1 BauGB**
GE	1.1.1	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	1.1.1.1	Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.	§ 8 (2) BauNVO
	1.1.1.2	Nicht zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 2. Vergnügungsstätten jeglicher Art, außer Diskotheken (z.B. Spielhallen, Billard-Cafes, Nachtbars, u.a.), 3. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Branchen, 4. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3	Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Branchen, 3. Schank- und Speisewirtschaften, 4. Großhandelsbetriebe, 5. Diskotheken, 6. Tankstellen, 7. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung** (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	**§ 9 (1) 1 BauGB**
GRZ 0,7	1.2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
BMZ 4,0	1.2.2	Höchstzulässige Baumassenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO § 21 (2,3) BauNVO

WH 12,0*

1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in m über geplantem Gelände — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist die geplante Geländehöhe, die im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen ist.
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis OK Attika.

GH 15,0*

1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über geplantem Gelände — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die geplante Geländehöhe, die im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen ist.
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Den Bauanträgen sind zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage Geländeschnitte mit eingetragener EFH-Höhe sowie angrenzenden Verkehrsflächen beizulegen.

1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

a

1.4.1 abweichende Bauweise — § 22 (2,4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen. Gebäude, die eine Gesamtlänge von mehr als 40 m aufweisen, müssen in ihrer Länge baulich gegliedert werden. Eine Gliederung muß mindestens alle 40 m erfolgen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

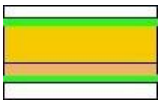
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,

- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO
- Lagerflächen.

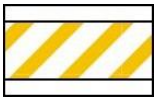
1.6 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

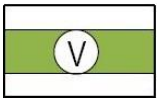


1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

Im Bereich der öffentlichen Parkierung sind an geeigneter Stelle Zufahrten zu den Gewerbeflächen frei zu halten.

Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

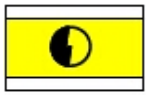


1.6.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.7 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche **§ 9 (1) 11,26 BauGB**

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen darf nur an einer Stelle erfolgen.
Ausnahmsweise sind auch 2 Zufahrten zulässig, wenn deren Erforderlichkeit aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird. Soweit durch Zeichnungen nichts anderes ausgewiesen ist, sind für Böschungen, die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,5 m vom Straßenrand als Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt.



1.8 Flächen für Versorgungsanlagen **§ 9 (1) 12 BauGB**

hier: Umspannstation

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.10 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.11 Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.12 Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

1.12.1 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: - Flächen zur Eingrünung
- Ortsrandeingrünung

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen **§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB**

1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.13.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.

<u>Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern auf **privaten Grünflächen**</u> § 9 (1) 25a BauGB

PFG 1

<u>Pflanzgebot 1 -</u> Baumpflanzung, Rasenansaat § 9 (1) 25a BauGB
(ohne Darstellung im Plan)

Die nicht überbaubaren Bereiche sind mit Landschaftsrasen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Pro 150 m² Grünfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum, StU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste).

Gegebenenfalls sind auf diesen Flächen Mulden zur Ableitung nicht bzw. gering verschmutzter Niederschlagswässer zu errichten und ebenfalls mit Landschaftsrasen zu bepflanzen.

PFG 2

Pflanzgebot 2 - Gehölzpflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind flächig einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, wobei pro 100 m² ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Der Anteil an Nadelgehölzen darf maximal 10 % betragen (Bepflanzung gem. Pflanzliste).

PFG 3

Pflanzgebot 3 - Anpflanzung von Obstbäumen § 9 (1) 25a BauGB

Auf den nicht überbaubaren Flächen ist pro 100 m² ein Hochstamm regionaler Obstbaumsorten oder Wildobstsorten im Raster 10 x 10 m zu pflanzen (Bepflanzung gem. Pflanzliste).

PFG 4

Pflanzgebot 4 – Anpflanzung eines Erlen-Weiden-Gehölzes § 9 (1) 25a BauGB

Auf den nicht überbaubaren Flächen ist am Böschungsfuß ein Erlen-Weiden-Gehölz zu pflanzen. Die Pflanzung ist 1- bis max. 2-reihig im Dreiecksverband und im Raster von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen. Zur Erhöhung des Artenreichtums sind unterschiedliche Weidenarten zu verwenden. Weiden-Stecklinge sind zulässig. (Bepflanzung gem. Pflanzliste)

Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern auf **öffentlichen Grünflächen** § 9 (1) 25a BauGB

PFG 5

Pflanzgebot 5 - Straßenbegleitende Baumreihe § 9 (1) 25a BauGB
(ohne Darstellung im Plan)

Entlang der Erschließungsstraßen sind im Abstand von 13 m standortgerechte, großkronige Laubgehölze, StU 18 -20, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste).
Abweichungen für LKW-Parkflächen sind erlaubt, so dass hier sich die Abstände auf 25 m erhöhen können. Der Anteil von LKW- zu PKW-Stellflächen darf 10% nicht überschreiten. Im Bereich der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind Abweichungen möglich, wobei hier beidseitig der Zufahrten je ein Baum gepflanzt werden muss. Die maximale Breite der Zufahrten pro Grundstück beträgt 10 m.

1.13.6 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		***Maßnahme / Pflanzgebot***							
		Maßn. A, C: Wald-saum	***Maßn. B, F: RRB***	***Maßn. D: GEP***	***Maßn. E, Pfg. 3, 6: Obst-bäume***	***Pfg. 1, 2, 5: Baum- und Gehölz-pflanzungen***	***Pfg. 4: Erlen-Weiden-Gehölz***	***Pfg. 5: Straßen-begleitende Baum-reihe***	
Großkronige Bäume									
Berg-Ahorn	*Acer pseudo-platanus*	*X*	*X*			*X*		*X*	
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	*X*	*X*					*X*	
Schwarz-erle	*Alnus glutinosa*	*X*	*X*	*X*		*X*	*X*		
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	*X*	*X*			*X*			
Stieleiche	*Quercus robur*	*X*	*X*			*X*		*X*	
Winterlinde	*Tilia cordata*	*X*	*X*					*X*	
Weide, verschiedene Arten	*Salix spec.*		*X*	*X*			*X*		
Mittel- und kleinkronige Bäume									
Wildapfel	*Malus sylvestris*				*X*				
Wildbirne	*Pyrus pyraster*				*X*				
Speierling	*Sorbus domestica*				*X*				
Elsbeere	*Sorbus torminalis*				*X*				
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*				*X*				
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*				*X*	*X*			
Trauben-kirsche	*Prunus padus*	*X*	*X*			*X*			
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	*X*	*X*			*X*			
Hainbuche	*Carpinus betulus*	*X*	*X*						
Obsthochstämme, alte einheimische / regionaltypische Sorten, s. nachfolgende Artenliste					*X*				
Sträucher									
Hasel	*Corylus avellana*	*X*	*X*			*X*			
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	*X*	*X*			*X*			
Eingriffelige	*Crataegus*	*X*	*X*						

Pflanzenauswahl		***Maßnahme / Pflanzgebot***							
		Maßn. A, C: Wald-saum	***Maßn. B, F: RRB***	***Maßn. D: GEP***	***Maßn. E, Pfg. 3, 6: Obst-bäume***	***Pfg. 1, 2, 5: Baum- und Gehölz-pflanzungen***	***Pfg. 4: Erlen-Weiden-Gehölz***	***Pfg. 5: Straßen-begleitende Baum-reihe***	
r Weißdorn	*monogyna*								
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	*X*	*X*			*X*			
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	*X*	*X*			*X*			
Gew. Pfaffen-hütchen	*Euonymus europaea*	*X*	*X*			*X*			
Gew. Seidelbast	*Daphne mezereum*	*X*	*X*						
Gew. Liguster	*Ligustrum vulgare*	*X*	*X*			*X*			
Schlehdorn	*Prunus spinosa*	*X*	*X*			*X*			
Gew. Schneeball	*Viburnum opulus*	*X*	*X*			*X*			
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	*X*	*X*			*X*			
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	*X*	*X*						
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*	*X*	*X*			*X*			
Kreuzdorn	*Rhamnus catharticus*	*X*	*X*			*X*			
Feld-Rose	*Rosa arvensis*	*X*	*X*						
Weide, verschiedene Arten	*Salix spec.*			*X*			*X*		

- Saatgut
  Als Einsaatmischung für die Pflanzgebote 1, 3 und 10, sowie für die Maßnahme E ist die Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1, eine artenreiche Extensivmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut zu verwenden. Für die feuchten Standorte der Maßnahmen B, D und F ist z. B. die Saatgutmischung „06 – Feuchtwiese“ von Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung zu verwenden.

- Artenlisten alter regionaltypischer Obstbaumsorten
  - **Äpfel:**

  Klarapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Antonowka, James Grieve, Grahams Jubiläumsapfel, Manks, Wiltshire, Lohrer Rambour, Ernst Bosch, Lanes Prinz Albert, Riesenboiken, Mutterapfel, Fromms Goldrenette, Josef Musch, Borowinka, Crondels, Berner Rosenapfel, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Nordhausen, Ontario, Bohnapfel, Großherzog Fried. v. Baden, Jonathan, Geheimrat Dr. Oldenburg, Zuc-

calmaglio, Schöner von Herrenhut, Winter-Taffetapfel, Signe Tillisch, Graue Französ. Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Blenheim, Boskoop, Welschisner, Brettacher, Champ. Renette, Jakob Fischer

- **Birnen:**
Bunte Julibirne, Jules Guyot, Clapps Liebling, Philippsbirne, Vienne, Poiteau, Pitmaton Herogin, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Charneau, Bosc's Flaschenbirne, Clairgeau, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Madame Verté, Kongressbirne, Junkersbirne

- **Zwetschgen:**
Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle, Althans, Hauszwetschge, Ouillins, Kirkes Pflaume, Große grüne Reneklode, Königin Victoria Pflaume
- **Sauerkirschen:**
  Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

- Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung
  - **Großkronige Bäume:** Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
    Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

  - **Mittelkronige Bäume:** Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

  - **Obstbäume:** Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten

  - **Sträucher:** Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

    Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden. Bei der Verwendung regionaltypischer Obstbaumsorten sind feuerbrandresistente Sorten auszuwählen.

- Vorgaben für die Ausführung
  - **Gehölze:**
    Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Obsthochstämme sind mit einem Verbissschutz zu versehen.
    Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.
    Hecken sind mindestens zweireihig im Dreiecksverband, im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

- **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:**
  Die öffentlichen Flächen sind von der Stadt spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Private Flächen sind mit Abschluss der Bauarbeiten, spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu bepflanzen.

- **Erhalt und Pflege der Pflanzungen:**
  Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

- **Herkunft:**
  Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten.

1.14 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **§ 9 (1) 24 BauGB**

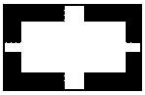
In den im Plan festgesetzten Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Gewerbegebiet (GE)
L(EK), tags - 60 dB(A) / L(EK), nachts - 45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

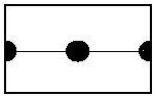
Die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren durch Vorlage einer Berechnung eines Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.15.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 - höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
4 - höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über geplantem Gelände
5 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über geplantem Gelände
6 - Bauweise

3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Fehlende Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt (siehe Umweltbericht Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . . 2022).

Um die noch verbleibenden Eingriffsfolgen zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1.13.2 Ausgleichsmaßnahmen <u>außerhalb</u> des Plangebietes § 9 (1) 20, 1a BauGB

Maßnahme D: Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans – Renaturierung des Neuweihergrabens
Der Neuweihergraben wird entlang der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets auf 9.205 m² renaturiert. Ökologisch hochwertige Bestände sind dabei von der Renaturierung auszunehmen. Dafür werden die Ufer aufgeweitet bzw. abgeflacht. Außerdem werden Strukturen wie Totholz eingebracht, um einen natürlichen Gewässerverlauf zu begünstigen. Für Amphibien werden mehrere unterschiedlich tiefe, temporäre und ständig wasserführende Tümpel mit und ohne Anschluss an den Bach geschaffen. In den Randbereichen des Gewässers entsteht eine Hochstaudenflur.

Maßnahme E: Anlage einer Obstbaumwiese
Südlich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets wird im Anschluss an das Pflanzgebot „Streuobstwiese auf privaten Flächen“ auf 2.600 m² eine Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen alter, regionaltypischer Sorten oder aus hochstämmigen Wildobstbäumen angepflanzt. Darunter wird eine Wiese angesät und extensiv gepflegt. In den ersten zwei Jahren erfolgt zur Ausmagerung der Fläche ein dreimaliger Schnitt pro Jahr. Ab dem 3. Jahr findet eine Mahd maximal 2 x pro Jahr nach dem 01.07. statt. Das Mähgut muss abgefahren werden. Der Einsatz von Pestiziden oder flüssigen Düngemitteln ist unzulässig. Ab dem 6.

Jahr können alle 2-3 Jahre geringe Mengen Festmist, je nach Entwicklung der Wiese, aufgebracht werden. Bepflanzung und Saatgut sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Maßnahme F: Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
Östlich des Plangebiets wird auf 5.847 m² ein Regenrückhaltebecken angelegt. Dieses wird nach Westen mit einer einreihigen Hecke bepflanzt; die restliche Fläche wird als wechselfeuchte Krautflur angelegt.

Maßnahme G: Ökokontomaßnahme 1 - Waldrefugium Schachen
Auf dem Flurstück 266, Gemarkung Gutenzell, wird auf 12.633 m² ein Waldrefugium angelegt. Bisher handelt es sich bei der Fläche um Laubwaldsukzession auf der ehemaligen Kiesgrube. Mit Ausweisung als Waldrefugium wird die Fläche aus der forstlichen Nutzung entnommen und nur noch zur notwendigen Verkehrssicherung eingegriffen. Dadurch wird die Entstehung von Totholz gefördert, sowie das Vorkommen totholzgebundener Tier- und Pflanzenarten wie Schwarz-, Grau- und Mittelspecht und andere Höhlenbrüter, verschiedene Fledermausarten, Moose und Käfer. Waldrefugien können laut Ökokontoverordnung Baden-Württemberg mit 4 Ökopunkten/m² angerechnet werden. Anrechenbar sind daher insgesamt 50.532 Ökopunkte.

Maßnahme H: Ökokontomaßnahme 2 - Waldrefugium Laubacher Holz
Analog zu Maßnahme G wird auf dem Flurstück 142, Gemarkung Ochsenhausen, auf 17.356 m² der bestehende naturnahe Laubmischwald als Waldrefugium ausgewiesen. Waldrefugien können laut Ökokontoverordnung Baden-Württemberg mit 4 Ökopunkten/m² angerechnet werden. Anrechenbar sind daher insgesamt 69.424 Ökopunkte.

Maßnahme I: Ökokontomaßnahme 3 - Waldrefugium Halden
Analog zu den Maßnahmen G und H wird auf den Flurstücken 306, 307, 316, 361, 362 und 365, Gemarkung Reinstetten, auf 53.696 m² das bestehende Eichen-Altholz als Waldrefugium ausgewiesen. Waldrefugien können laut Ökokontoverordnung Baden-Württemberg mit 4 Ökopunkten/m² angerechnet werden. Anrechenbar sind daher insgesamt 214.784 Ökopunkte.

Maßnahme J: Ökokontomaßnahme 4 - Waldrefugium Goppertshofer Hardt
Analog zu den Maßnahmen G bis I wird auf den Flurstücken 117 (Teilfläche) und 121, Gemarkung Reinstetten, auf 29.246 m² das bestehende Fichten-Baumholz, sowie die Sukzession auf Flächen der ehemaligen Kiesgrube als Waldrefugium ausgewiesen. Waldrefugien können laut Ökokontoverordnung Baden-Württemberg mit 4

Ökopunkten/m² angerechnet werden. Anrechenbar sind daher insgesamt 116.984 Ökopunkte.

Maßnahme K: Ökokontomaßnahme 5 – Laubbaumpflanzung Mergelgrube
Auf den Flurstücken 1275/1, 1275/2 und 1276/1 (z. T. Teilflächen), Gemarkung Reinstetten, wurde Anfang 2012 auf 11.663 m² der Bestand an Nadelbäumen entfernt und stattdessen eine Pflanzung von Laubbäumen vorgenommen. Dabei wurden unter anderem Wildobst, sowie standortgerechte Sträucher gepflanzt, um die Artenvielfalt und den Strukturreichtum der Fläche zu erhöhen. Die Fläche hat einen Wert von 69.978 Ökopunkten.

Maßnahme L: Ökokontomaßnahme 6 – Wasenburger Ghau Hangstreifen
Auf den Flurstücken 2439 und 2440/1 (Gemarkung Ochsenhausen) sowie 772/1 und 773/3 (Gemarkung Reinstetten) wird auf 9.349 m² der Bestand an Nadelbäumen in einen Sukzessionswald aus Laubbäumen umgewandelt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch Entfernung der standortfremden Nadelhölzer, Initialpflanzung standortgerechter Laubhölzer und gelenkte Sukzession. Die Fläche hat einen Wert von 46.745 Ökopunkten.

Maßnahme M: Ökokontomaßnahme 7 – Wildobstpflanzung Oberer Wald
Bei der Maßnahme auf Teilflächen der Flurstücke 486/1 und 488, Gemarkung Reinstetten, handelt es sich um einen Laubbaum-Bestand mit Naturverjüngung aus vorwiegend Fichte. Auf 4.000 m² wird der Bestand durch Pflanzung von Wildobst in einen Laubbaumbestand mit erhöhter Artenvielfalt und standortgerechter Waldbodenflora umgewandelt. Die Fläche hat einen Wert von 40.000 Ökopunkten.

Maßnahme N: Ökokontomaßnahme 8 – Wildobstpflanzung Wennedach
Auf einer Teilfläche von 2.220 m² des Flurstücks 681, Gemarkung Reinstetten, wurde im Jahr 2002 statt des im forstlichen Einrichtungswerk geplanten Nadelbaum-Bestands eine Wildobstpflanzung vorgenommen. Aufgrund der erhöhten Artenvielfalt und der Ausbildung einer standortgerechten Waldbodenflora hat die Fläche einen Wert von 13.320 Ökopunkten.

Maßnahme O: Ökokontomaßnahme 9 – Waldtrauf Goppertshofen
Auf Teilflächen der Flurstücke 422, 423, 435, 471 und 471/2, Gemarkung Reinstetten, wird randlich im Nadelbaumbestand ein standortgerechter, gestufter Waldtrauf angelegt. Dies geschieht durch die sukzessive Entfernung der Fichten auf 20 m Tiefe und Entwicklung eines artenreichen Waldtraufs durch gruppenweise Initialpflanzungen standortgerechter Baum- und Straucharten, sowie gelenkte Sukzession. Die Fläche hat

eine Größe von 11.220 m² und einen Wert von 67.320 Ökopunkten.

Maßnahme P: Ökokontomaßnahme 10 – Waldtrauf Reinstetten
Auf Teilflächen der Flurstücke 1546, 1546/1, 1546/2 und 1890/1, Gemarkung Reinstetten, wird analog zur Maßnahme O randlich im Nadelbaumbestand ein standortgerechter, gestufter Wald-trauf angelegt. Die Fläche hat eine Größe von 9.580 m² und einen Wert von 57.480 Ökopunkten.

Maßnahme Q: Ökokontomaßnahme 11 – Waldtrauf Wennedach
Auf einer Teilfläche des Flurstücks 681, Gemarkung Reinstetten, wird analog zu den Maßnahmen O und P randlich im Nadelbaumbestand ein standortgerechter, gestufter Waldtrauf angelegt. Aufgrund der West-Exposition des Waldtraufs geschieht dies in 4 Abschnitten, um den dahinter liegenden Waldbestand nicht der Gefährdung durch Windwurf auszusetzen. Je nach Bestandsentwicklung werden alle 2 – 3 Jahre Teilflächen von ca. 20 x 20 m Größe mit einem Abstand zueinander von ca. 60 m freigestellt. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 15.900 m² und einen Wert von 95.400 Ökopunkten.

Maßnahme R: Ökokontomaßnahme 12 – Waldtrauf Wasenburger Ghau Ost
Auf Teilflächen der Flurstücke 2362 – 2365, 2370, 2402 und 2405 - 2409, Gemarkung Ochsenhausen, wird analog zu den Maßnahmen O - Q randlich im Nadelbaumbestand ein standortgerechter, gestufter Waldtrauf angelegt. Die Fläche hat eine Größe von 14.779 m² und einen Wert von 88.674 Ökopunkten.

Maßnahme S: Ökokontomaßnahme 13 – Waldtrauf Wasenburger Ghau West
Auf Teilflächen der Flurstücke 2333 – 2335 und 2340 - 2345, Gemarkung Ochsenhausen, wird analog zu den Maßnahmen O - R randlich im Nadelbaumbestand ein standortgerechter, gestufter Waldtrauf angelegt. Aufgrund der West-Exposition des Waldtraufs geschieht dies in 4 Abschnitten, um den dahinter liegenden Waldbestand nicht der Gefährdung durch Windwurf auszusetzen.
Je nach Bestandsentwicklung werden alle 2 – 3 Jahre Teilflächen von ca. 20 x 20 m Größe mit einem Abstand zueinander von ca. 60 m freigestellt. Die Fläche hat eine Größe von 7.320 m² und einen Wert von 43.920 Ökopunkten.

Maßnahme T: Ökokontomaßnahme 14 – Erlen-Weiden-Gehölz Ghäule
Auf den Flurstücken 1555/3, 1556/1, 1556/2 und 1556/3, Gemarkung Reinstetten, wird auf 25.195 m² der Nadelbaum-Bestand in einen standortgerechten Erlen-Weiden-Sumpfwald umgewandelt. Dies geschieht durch sukzessive

Entfernung der Fichten und gruppenweise Initialpflanzung von standortgerechten Erlen und Weiden zur Entwicklung eines standortgerechten, lockeren Waldbestands am Rohrbach. Die Fläche hat einen Wert von 554.290 Ökopunkten.

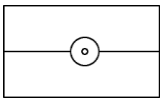
Durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Ausgleichsguthaben von 1.677.949 Ökopunkten.
Im Rahmen der Bebauung des Gewerbezentrums Ochsenhausen sowie der Erweiterungsfläche werden 27,3 ha überplant. Davon sind 1,1 ha als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Somit werden 26,2 ha Fläche bebaut. Dieser Fläche werden insgesamt 25,8 ha interne und externe Ausgleichsflächen gegenübergestellt. Den erforderlichen 2.305.698 Ökopunkten an Ausgleichsdefizit werden damit 2.136.658 Ökopunkte Ausgleichsguthaben entgegengebracht. Somit ist der Ausgleich zu 93 % erbracht.

4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden anteilig den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.

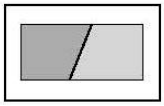
5. Hinweise

5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Gebäude

5.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

5.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

5.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

- Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten
  - Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:
  - Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind flächensparend anzulegen und so zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
  - Auf den zwischengelagerten Bodenmieten sind geschlossene Vegetationsdecken herzustellen.
  - Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
  - Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl lc < 1), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

- Schonung von Grünflächen

  Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzuregen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden. Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

- Verwertung von Erdaushub
  Erdaushub soll verwertet werden; Hinweise hierzu erteilt die Gemeindeverwaltung. Zur schonenden Geländemodellierung soll der Massenausgleich innerhalb des Baufensters angestrebt werden. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Umweltamt abzustimmen.
  Die Auffüllung von Grundstücken mit mehr als 200 m³ Erdaushub bedarf einer Genehmigung.

- Schutz vor Verunreinigungen
  Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

- Bodenbildung und Erosion
  Zur Verbesserung der Bodenbildung und zur Verringerung der Erosion ist eine Bepflanzung und Begrünung offener, unversiegelter Flächen vorzunehmen.

5.5 Baugrund / Hydrologie

Im Zuge der Baumaßnahmen werden Untersuchungen zum Baugrund und zur Hydrologie vorgeschlagen.

5.6 Wasserrecht

- Grundwasser
  - Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (4) Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
  - Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Regenrückhaltebecken (RRB) mit Regenwasserbehandlungsanlagen
  - Das Oberflächenwasser (Straßen, befestigte Hofflächen, Dächer) wird über Regenwasserkanäle im inneren Erschließungsbereich und über offene Gräben im Randbereich des Erschließungsgebietes getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) mit Regenwasserbehandlungsanlagen zugeführt.
  - Im Erweiterungsgebiet sind ausreichende Regenrückhaltekapazitäten auf dem Grundstück nachzuweisen. Das Oberflächenwasser wird über Regenrückhaltebecken und Rigolen gedrosselt den offenen Gräben im Randbereich des Erschließungsgebiets zugeführt. Alternativ kann das Oberflächenwasser über eine geeignete Dachbegrünung gedrosselt dem Grabensystem zugeführt werden.

- Der gedrosselte Ablauf und der Notüberlauf werden in vorhandene Gräben eingeleitet. Diese fließen über Rohrbach und Dürnach zur Rottum.
- Die Becken sind über Dränageleitungen abzuwirtschaften, um eine möglichst gute Filterung durch diese Bodenpassage zu erreichen. Die zur Ableitung dienenden Vorflutgräben sind bis zu ihrem Zusammenfluss hydraulisch nachzuweisen.
- Das im nordwestlichen Plangebiet geplante RRB mit Regenwasserbehandlungsanlage befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes und wird daher nachrichtlich übernommen.
  Das geplante RRB mit Regenwasserbehandlungsanlage im Nordosten des Plangebietes nördlich der B312 liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes.
- Für die Regenrückhaltebecken ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich.
- Bereiche, in denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Vor dem Einleiten in Oberflächengewässer sind Ölabscheider vorzusehen.

- Entwässerung von Oberflächenwasser in offenen Gräben
  Die Einleitung von Oberflächenwasser (Straße, befestigte Hofflächen, Dächer) in ein offenes Grabensystem bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.7 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 1912“, abgekürzt „DHHN 12" (Angaben in m über Normal Null).

5.8 Grünflächen

- Bei Bepflanzung auf nicht bebaubaren Flächen sind Feuerwehr- und Rettungstrassen zu beachten. Leitungstrassen sind von der Bepflanzung von Bäumen und Gehölzen auszunehmen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten.
- Auf unversiegelten überbaubaren Grundstücksflächen ist gegebenenfalls interimsweise Landschaftsrasen (Saatgut gem. Pflanzliste) anzusäen und extensiv zu pflegen.
- In Betrieben, die keinen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben, sind private Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) zu versehen.

5.9 Klima, Landschaftsbild

- Während der Bauphase sind Lärm- und Staubemissionen durch Optimierung des Bauablaufs auf ein Minimum zu reduzieren.
- Nach Süden zum Erholungswald sind begrünte Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand anzulegen.
- Es wird empfohlen, die Fassadenflächen zur offenen Feldflur in gedeckten Farben zu halten oder eine Fassadenbegrünung durch geeignete Bepflanzung vorzunehmen.

5.10 Fauna

- Die Baufeldfreimachung sowie der Beginn der Bauarbeiten müssen außerhalb der Vogel-Brutperiode zwischen 01.10. und 28.02. stattfinden.
- Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- Einfriedungen müssen kleintiergängig gestaltet werden.
- Die Baugrenze auf Flurstück 164/2 wird zur Schaffung einer Pufferzone zum bestehenden Waldbiotop südlich des Gewerbegebiets nach Norden verlegt.

6. Anlagen zum Bebauungsplan

6.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.01.2022.

6.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.01.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
8. Auswirkungen der Planung
   - 8.1 Verkehr
   - 8.2 Ver- und Entsorgung
   - 8.3 Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
12. Flächenbilanz zum Erweiterungsbereich
13. Kosten der städtebaulichen Maßnahme
14. Bodenordnung
15. Anlagen

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,83 ha mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 164/3 und 164/2.

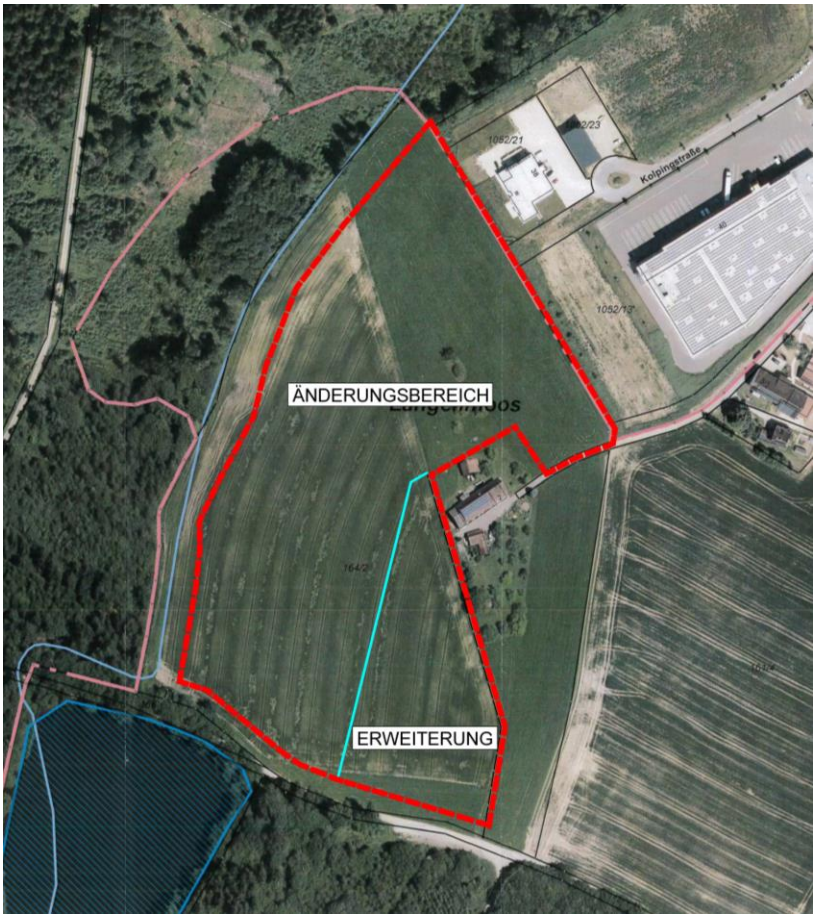
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes GZO mit den Flurstücken Nr. 1052/13, 1052/1 und 1052/21,
im Osten	durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 164/2,
im Süden	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 164/2 und 164/3,
im Westen	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 164/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand des bestehenden Gewerbezentrums Ochsenhausen (GZO). Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um landwirtschaftlich genutztes Grünland.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



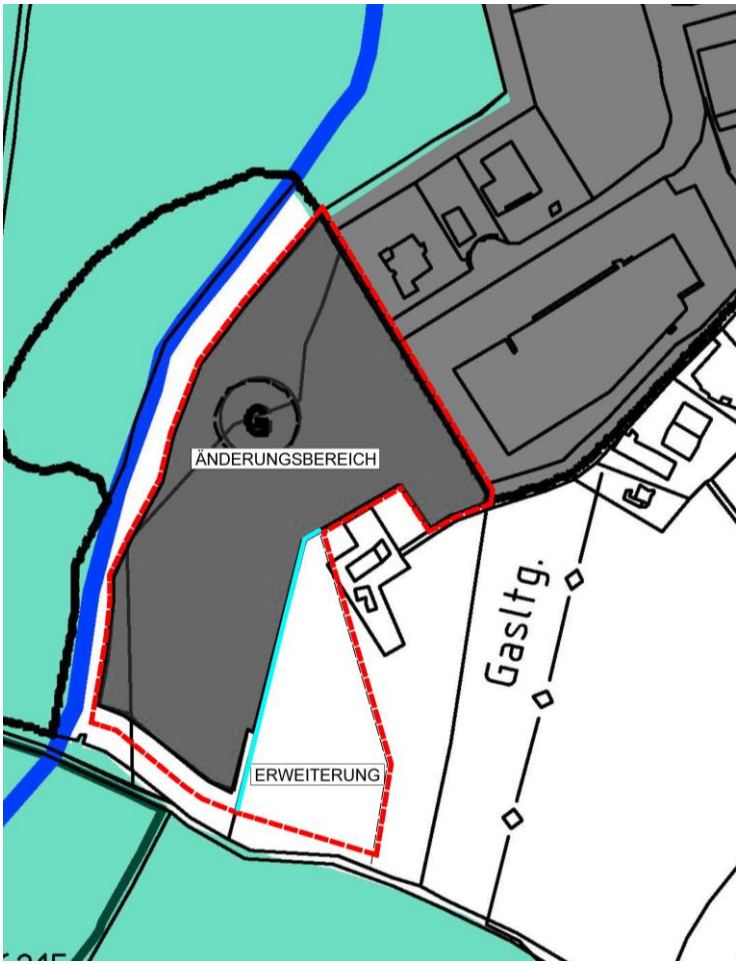
Der **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ ist identisch mit dem Erweiterungsbereich des seit dem 24.11.2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“.

Der **Erweiterungsbereich** des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die seit Juni 2021 rechtswirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Die Stadt Ochsenhausen beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die geplante Nutzung anzupassen.

Die FNP-Teiländerung soll flächenbilanz-neutral erfolgen. Dies bedeutet eine flächengleiche (ca. 1,1 ha) Reduzierung einer als „Gewerblichen Baufläche“ dargestellten Fläche an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet.

5. ANLASS DER PLANUNG

In Ochsenhausen neigen sich die veräußerbaren Gewerbeflächen dem Ende zu. Unabhängig von den bebauten und baulich weitgehend ausgeschöpften Gewerbe- bzw. Industrieflächen der Firmen Liebherr, Südpack und Wölfle – es handelt sich hier um ausschließlich firmeneigenes Gelände – gibt es in Ochsenhausen lediglich noch ca. 2 ha freie Gewerbefläche.

Das Gewerbezentrum im Längenmoos wurde Ende der neunziger Jahre mit einer Fläche von ca. 20 ha erschlossen. Im Herbst 2020 wurde die letzte verfügbare Gewerbefläche veräußert. Das GZO hat sich insgesamt sehr gut entwickelt, was u.a. daran erkennbar ist, dass eine Reihe bestehender Betriebe im Laufe der Jahre durch Zuerwerbe expandieren konnte. Angesiedelt sind dort Handelsbetriebe (z.B. Lebensmittel, Baustoffe, Fahrzeuge), produzierende Gewerbebetriebe (z.B. Schalldämmprodukte, Leistungselektronik,

Reinraumtechnik, Folien) sowie Dienstleistungsunternehmen (z.B. Finanzdienstleister, Landschafts- und Gartenbau, Logistik).

Da diese Entwicklung mit zur Neige gehender Flächen bereits vor einigen Jahren absehbar war, wurde ab 2015 an einer Erweiterung im Südwesten des Plangebietes gearbeitet. Nachdem es gelungen war, den hierfür notwendigen Grunderwerb zu realisieren, wurde ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung in Gang gesetzt und im November 2017 mit der Bekanntgabe der Genehmigung planungsrechtlich abgeschlossen. Damit stehen im GZO zusätzliche Gewerbeflächen von insgesamt ca. 3,42 ha zur Verfügung.

Zwischenzeitlich konnte im südöstlichen Bereich, angrenzend an die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen - Änderung und Erweiterung eine weiter Fläche von ca. 11.600 m² (Teil von Flurstück 164/2) erworben werden.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Das Plangebiet des Erweiterungsbereiches ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen, der Änderungsbereich dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“. Die geplanten Vorhaben einer baulichen Erweiterung bestehender gewerblicher Nutzungen im Bereich der Erweiterungsflächen sind daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die erneute Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“ erforderlich.

Umweltprüfung
Im Rahmen des Verfahrens wird für den Bereich der Erweiterungsfläche zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.
Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigefügt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 25.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die Fortsetzung der Gewerbeansiedlung in einem Bereich, der vor beinahe 20 Jahren aufgrund einer Standortuntersuchung sorgfältig ausgewählt wurde und sich seither kontinuierlich entwickelt hat.
Der Bestand dieses Gewerbezentrums ist die Voraussetzung für eine Erweiterung mit grundsätzlich denselben Vorgaben. Ferner geht es, wie bisher, um die Ansiedlung von Betrieben, die mit der vorhandenen Siedlungsstruktur (landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Ausgedinghäuser) eine verträgliche Gemengelage bilden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung" soll somit eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung der bestehenden Gewerbebebauungen erfolgen.

Der Randflächen im Plangebiet sollen umfangreich eingegrünt werden. Durch die Grünplanungen sollen Beeinträchtigungen der Umwelt minimiert werden.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Verkehr

Die Erschließung der gewerblichen Erweiterungsfläche erfolgt unmittelbar von der bestehenden Erschließungsstraße im GZO, welche in das Plangebiet weitergeführt wird.
Die bestehende Erschließung (Kolpingstraße) wird gemäß Planentwurf um knapp 100 m verlängert. Der im bestehenden Plangebiet bereits bis an das südliche Ende dargestellte Geh- und Radweg wird entlang der östlichen Bereichsgrenze verlegt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle zur Rückhaltung in einen noch zu konzipierenden Regenwasser-Rückhaltebereich am Plangebietsrand geleitet werden.
Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

8.3 Immissionsschutz

(siehe Anlage: Schallschutznachweis, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen vom 30.11.2015

<u>ZUSAMMENFASSUNG</u>
Für den Planbereich des Bebauungsplans wurde eine Geräuschkontingentierung in 2015 nach DIN 45 691 durchgeführt. Diese Ergebnisse werden auf den neuen Erweiterungsbereich übertragen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

FAZIT
Die Planungskriterien der DIN 45 691 werden eingehalten. Die Prognosesicherheit beträgt 0,7 dB(A) bei voller Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Lärm- und Zusatzkontingente. Somit entsprechen die vergebenen Lärmkontingente im Geltungsbereich der Nutzung eines "ganz normalen" Gewerbegebietes nach DIN 18 005, jedoch mit einer um 15 dB(A) reduzierten Vorgabe im Bezugszeitraum NACHT. Die schalltechnische Qualität der angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Lärmemissionen des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.

LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
Durch die erfolgreiche Lärmkontingentierung sind keine Lärmschutzmaßnahmen in der Bebauungsplanänderung für das Gesamt-Gewerbegebiet "Gewerbezentrum Ochsenhausen" erforderlich bzw. vorzuschreiben.

9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Änderungsbereich

Im Planbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung" sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Verlängerung der bereits geplanten Erschließungsstraße um ca. 100 m nach Süden
- Der im bestehenden Plangebiet bereits bis an das südliche Ende dargestellte Geh- und Radweg wird entlang der östlichen Bereichsgrenze verlegt
- Reduzierung der externen Ausgleichsfläche im Süden von 25 m auf 15 m
- Reduzierung der internen Ausgleichsfläche PFG3 im Süden von 30 m auf 15 m

Sonstige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung" die für den Änderungsbereich zutreffen wurden unverändert übernommen.

Erweiterungsbereich

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Erweiterungsbereich orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung" für diesen Bereich.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der angrenzenden vorhandenen Gebietsstrukturen ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest.
Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes des **Erweiterungsbereiches** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen des angrenzenden Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.
Der Ausschluss im Gewerbegebiet von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Bereichen sowie von Einkaufszentren orientiert sich an den Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet GZO. So sind die genannten Nutzungen nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie höchstzulässige Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) in Meter über dem künftigen Gelände festsetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzung erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.
Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Gewerbegebiet eine „abweichende Bauweise“ ohne Längenbeschränkung festgesetzt, wobei die künftigen Gebäude ab einer Länge von 40 m gegliedert werden müssen.
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen künftige Bauvorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrliche Erschließung
Die öffentliche Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke erfolgt in Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße im GZO in Form einer Stichstraße mit ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit.

Darüber hinaus ist eine öffentlicher Geh- und Radwegeanbindung zum südlich gelegenen Gemeindeverbindungsweg vorgesehen.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Um das Gebiet einzugrünen und um die Eingriffe zu minimieren und eine optische Abschirmung zur freien Landschaft zu erzielen, sind im Bereich der Erweiterungsflächen entlang der Erschließungsstraße Baumpflanzungen geplant und an den Plangebietsrändern entsprechend Planeintrag private Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt.
Die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Maßnahmen wurden von der Systematik der Festsetzungen übernommen.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet
Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entsprechend der gutachterlichen Untersuchung zum Immissionsschutz wurden für den Erweiterungsbereich einzuhaltende Immissionskontingente festgesetzt.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 25.01.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.
Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 07.03.2022 bis 08.04. 2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am . . . . 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.
Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . 2022 liegt der Bebauungsplan vom . . . . 2022 bis . . . . 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

- Gewerbefläche netto ges.	ca.	**3,67 ha**
(bebaubar bei GRZ 0,7 - 2,57 ha)		
GE1 - 1,62 ha / **GE2** - 0,88 ha **/ GE3** - 0,67 ha / **GE4** - 0,27 ha **/ GE5** - 0,23 ha		
- private Grünflächen		**0,84 ha**
- Verkehrsgrünfläche		**0,03 ha**
- Straße, Parkierung, G+R		**0.23 ha**
- G+R separat		**0,06 ha**
GZO Gesamtfläche	ca.	**4,83 ha**
Externe Ausgleichsfläche	ca.	**1,18 ha**

13. ANLAGEN

- Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2022
- Schallschutznachweis, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen vom 30.11.2015

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . . 2022)

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .

Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 25.01.2022

Planer:

Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

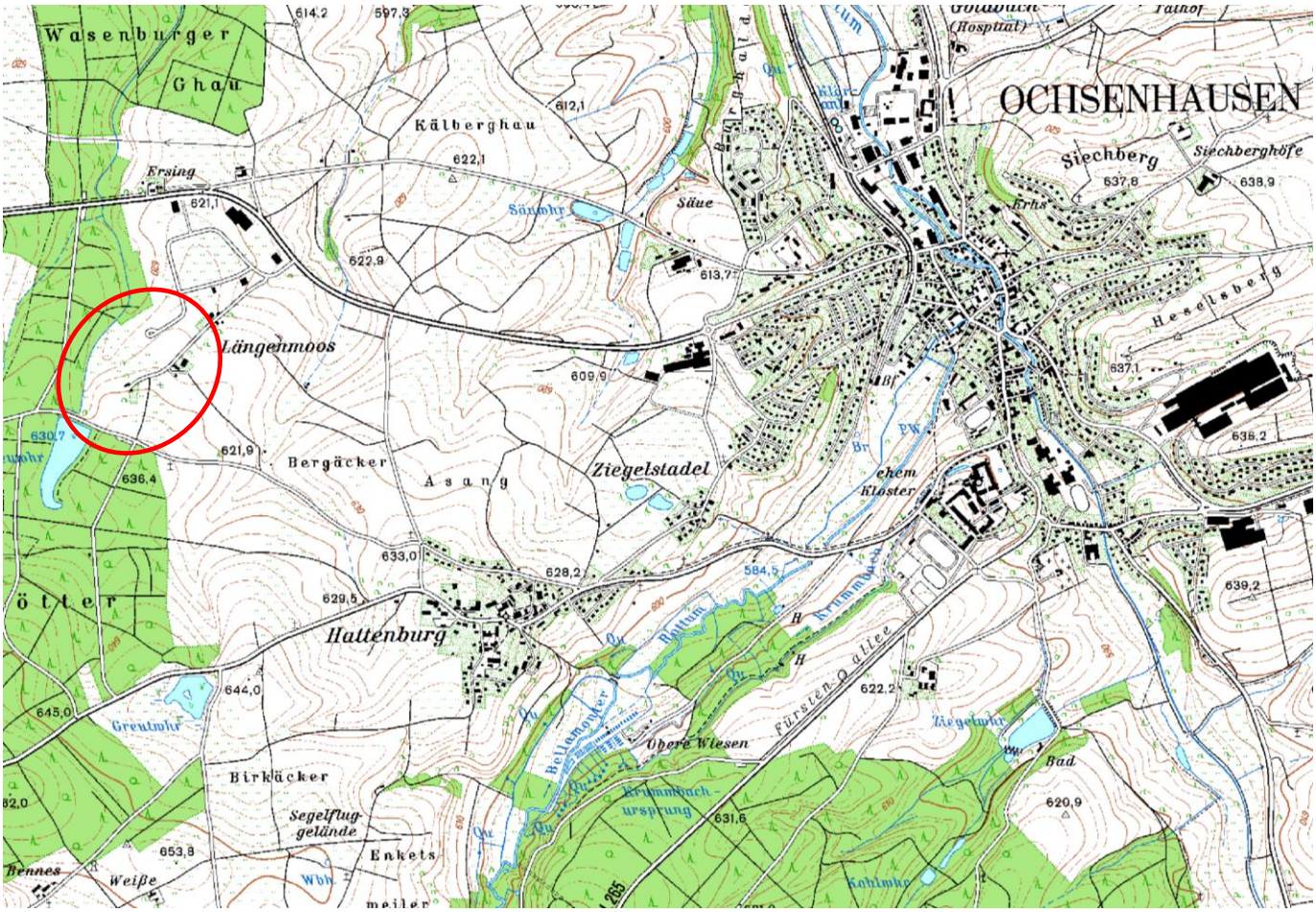
Langenargen, den . . . . . .

Rainer Waßmann, Stadtplaner

STADT OCHSENHAUSEN

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung “

Fassung vom: 25.01.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 15)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Ochsenhausen in öffentlicher Sitzung am . . . . . 2022 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“, gefertigt vom Ing.-Büro AGP, Bad Waldsee, in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Ochsenhausen, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.01.2022
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 25.01.2022

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Bei der Farbgebung der Aussenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.
Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.
Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie betriebstechnisch begründbar und städtbaulich vertretbar sind.

1.2 **Dachform / Dachgestaltung /** Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35°.
Dachaufbauten als Lichtkuppel oder- pyramiden dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überragen.
Begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Lagerflächen und die für die betrieblichen Zwecke notwendigen Hofflächen. Pkw-Stellplätze sind mit offenen grasdurchwachsenen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen.

1.4 Einfriedungen — § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise sind nicht zulässig. Die maximale Höhe darf 1.8 m nicht überschreiten. Die Einfriedung ist in die Bepflanzung zu integrieren.

Die Einfriedungen sind zur Durchlässigkeit von Kleintieren mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen.

1.5 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Reklameschriften dürfen nach oben nicht über die Dachgesimse hinausragen (keine Dachständer). Die Oberkante von Reklameschriften darf eine Höhe von 2 Geschossen oder maximal 7,0 m nicht überschreiten. Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig.

Entlang der B 312 ist innerhalb des Geltungsbereiches a) Werbung nur außerhalb der nicht überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig.

1.6 Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

Aussenantennen sind unzulässig.
Parabolantennen sind in einem dem Hintergrund angepassten bzw. Anthrazitfarbton mit matter Oberfläche zu behandeln.

1.7 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.01.2022

2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.01.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,83 ha mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 164/3 und 164/2.

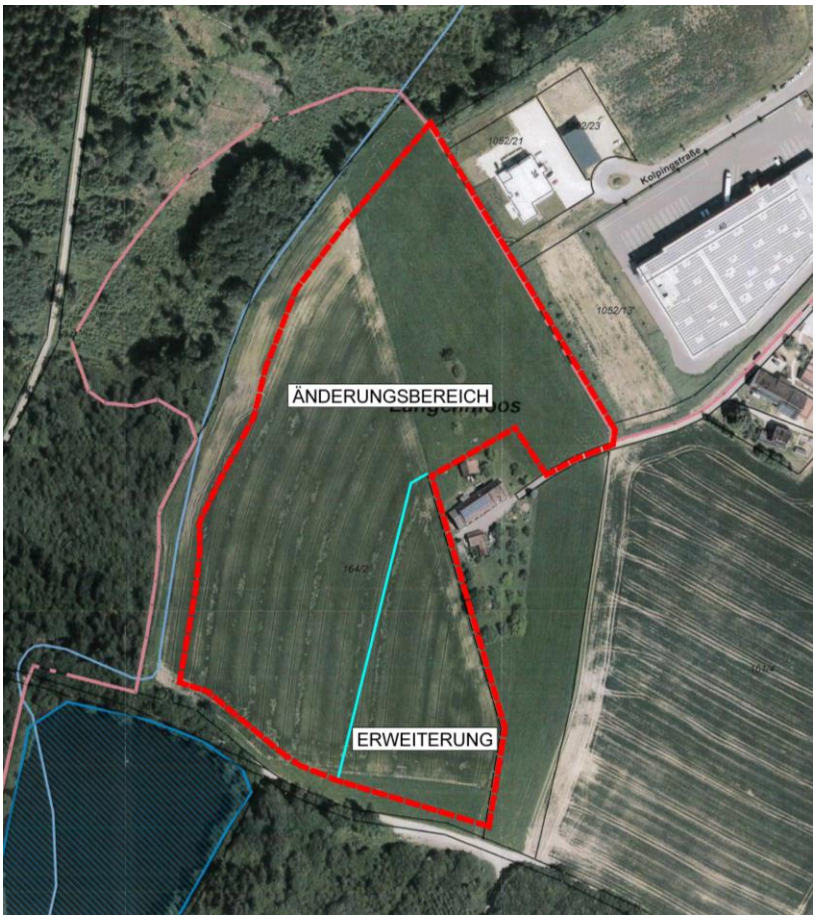
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes GZO mit den Flurstücken Nr. 1052/13, 1052/1 und 1052/21,
im Osten	durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 164/2,
im Süden	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 164/2 und 164/3,
im Westen	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 164/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand des bestehenden Gewerbezentrums Ochsenhausen (GZO). Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um landwirtschaftlich genutztes Grünland.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



Der **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ ist identisch mit dem Erweiterungsbereich des seit dem 24.11.2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“.

Der **Erweiterungsbereich** des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Änderungsbereich:

Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – Änderung und Erweiterung“ ergeben sich nicht.

Erweiterungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Dachform und Dachgestaltung orientieren sich an dem bestehenden Gewerbegebiet. Die Vorschriften zu Materialien und Farben verfolgen das Ziel der Vermeidung verunstaltender baulicher Anlagen und führen zu einer guten Einfügung in die Umgebungsbebauung.

Die Vorschriften zu Dacheindeckungen und zu unbebauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus getroffen worden, um wasser- und bodenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen - die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind begrünte Dächer erwünscht.

Die Bauvorschriften zu Einfriedungen und Standplätze für Abfallbehälter sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden; darüber hinaus um in Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen eine weitere Eingrünung des Gewerbegebietes zu erzielen und mit der erforderlichen Durchlässigkeit der Einfriedungen wird dem Artenschutz Rechnung getragen.

Die Bauvorschriften zu den Werbeanlagen und Außenantennen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung und Landschaft sicherzustellen. Sie lassen den Bauherren dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 25.01.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 07.03.2022 bis 08.04. 2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am . . . . 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . 2022 liegt der Bebauungsplan vom . . . . 2022 bis . . . . 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Ochsenhausen, den . . . . . .
Andreas Denzel, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 25.01.2022

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Gewerbezentrum Ochsenhausen – 2. Änderung und Erweiterung“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	25.01.2022
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	04.03.2022
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	04.03.2022
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	07.03.2022 08.04.2022
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom …….. gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	
8.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	

Ochsenhausen, den . . . . .

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom . . . . . 2022 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ochsenhausen, den . . . . . .

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am . . . . . .

Ochsenhausen, den . . . . . .

. . . . . .
(BÜRGERMEISTER)