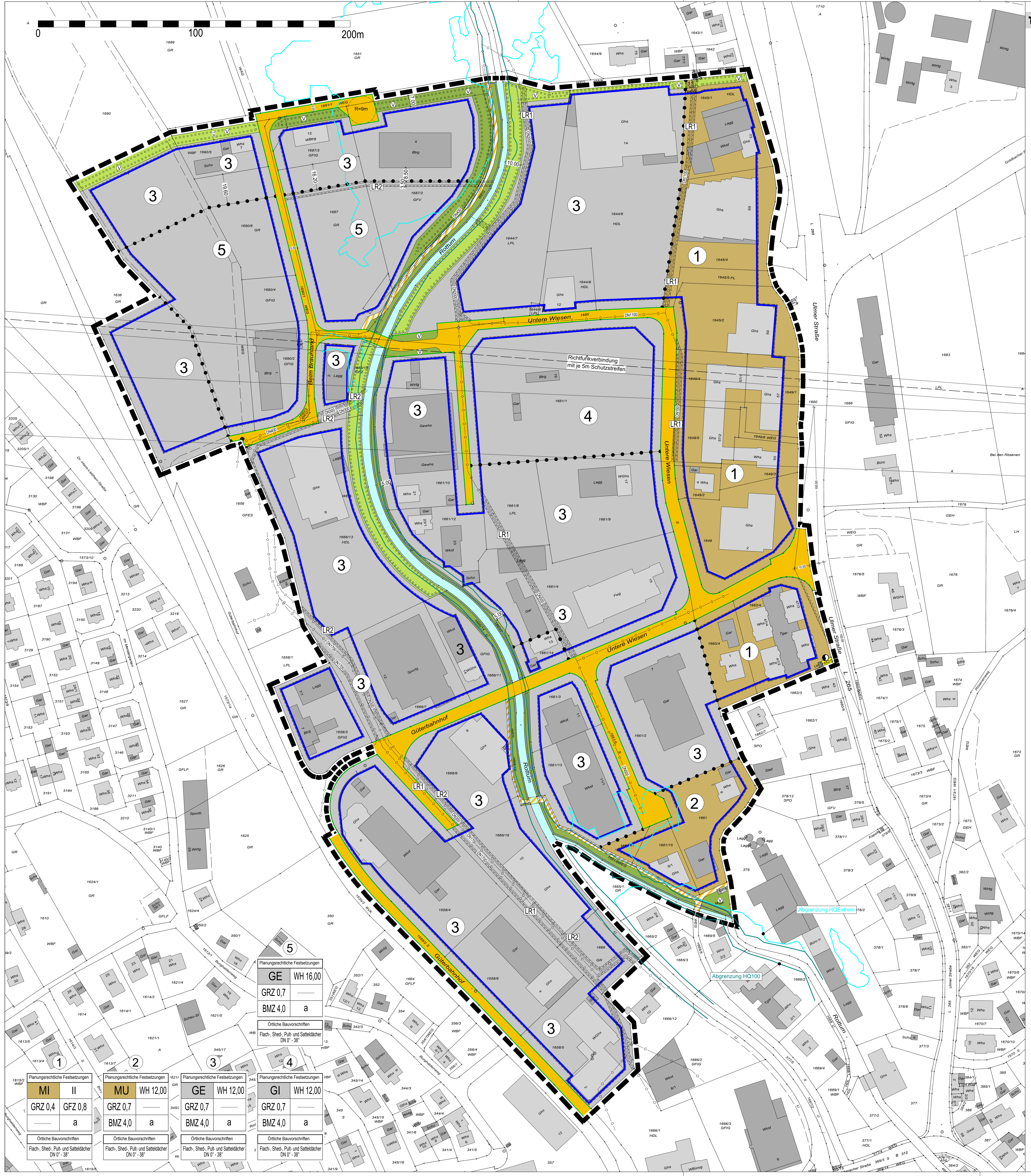

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GI — 1.1.1 Industriegebiet (GI) — § 9 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im GI sind folgende Nutzungen: — § 9 (2) BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können im GI nach § 9 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: — § 1 (6) 1 BauNVO
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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,

GE — 1.1.2 Gewerbegebiet (GE) — § 8 BauNVO

1.1.2.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: — § 8 (2) BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2.2 Ausnahmsweise können im GE nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: — § 1 (6) 1 BauNVO
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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

M I — 1.1.3 Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO

1.1.3.1 Zulässig im MI sind folgende Nutzungen: — § 6 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3.2 Nicht zulässig im MI sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO: — § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets
werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im Mischgebiet nicht zulässig.

MU — 1.1.4 Urbanes Gebiet (MU) — § 6a BauNVO

1.1.4.1 Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen: — § 6a (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4.2 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: — § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen
werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) — § 9 (1) 1 BauGB

II — 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag — § 16 (2) 3 BauNVO, § 20 (1) BauNVO

GRZ 0,4* — 1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO
Im GE und GI ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 15 % zulässig, sofern als Ausgleichsmaßnahme die Dachflächen mit einem Deckungsgrad von mindestens 50 % extensiv begrünt werden.
Allgemein darf die zulässige Grundfläche durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

GFZ 0,8 — 1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag — § 16 (2) 2 BauNVO, § 20 (2) BauNVO

BMZ 4,0 — 1.2.4 Höchstzulässige Baumassenzahl — § 16 (2) 2 BauNVO, § 21 (2) BauNVO

WH 12,00* — 1.2.5 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über vorhandenem Gelände gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

1.3 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

a — 1.3.1 abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.4.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.

1.4.2 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,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,
- Lagerflächen.

1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze — § 9 (1) 4 BauGB
Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

1.6 Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 (1) 10 BauGB
Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.8 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg, Brücken etc.) ist unverbindlich.

1.8.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) 11 BauGB

1.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 (1) 11 BauGB
Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

Ⓥ — 1.8.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

1.8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) 11 BauGB

1.9 Fläche für Versorgungsanlagen — § 9 (1) 12 BauGB
hier: Umspannstationen

1.10 Hauptversorgungsleitungen — § 9 (1) 13 BauGB
vorhandene Schmutzwasserleitungen (SW - DN2000 / DN1700 / DN1100 / DN 500 / DN400 / DN150) und Regenwasserleitungen (RW - DN300) jeweils mit Schutzstreifen

1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.12 Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB
In den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

1.12.1 öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: - Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünflächen

1.12.2 private Grünflächen
Zweckbestimmung: - Gewässerrandstreifen
- Verkehrsgrünflächen

1.13 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR - FR - LR) zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
LR1 - Leitungsrecht SW-Kanal zugunsten der Gemeinde
LR2 - Leitungsrecht RW-Kanal zugunsten der Gemeinde
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

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

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

1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 20, 25a BauGB
In den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, Sträucher sowie hochstämmige Obstbaumsorten zu pflanzen und zu unterhalten.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.14.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen — § 9 (1) 20, 25 BauGB
Feldsperling, Haussperling, Star, Bluthänfling, Goldammer, Turmfalke:
Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. - 28.02.)
Turmfalke:
Wenn möglich Erhalt des „Turmfalkenbaums“ und Integration von zwei Nisthilfen in die neue Bebauung
Alle Fledermausarten:
Eingrünung der Erweiterungsfläche nach Westen mittels einer Heckenstruktur als neue Leitlinie, sowie Integration von insektenfreundlichen Gehölzen in die geplanten Pflanzgebote.
Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar
Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen die eine Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin (warmweiss) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein.
Es sind keine zusätzlichen Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel insbesondere in Richtung Westen (Nahes Waldgebiet), oder Osten (Rottum) einzusetzen.
Zauneidechse:
Umsiedlung in ein Ersatzhabitat im Frühjahr vor Baufeldfreimachung, sowie anschließend Abgrenzung des Ersatzhabitats zum Baufeld hin mit einem Reptilienschutzzaun
Gelbbauchunke:
Abgrenzung zwischen den heutigen Schrebergärten (Flurstück Nr. 1690) und dem Grundstück der neuen Lagerhalle (Flurstück Nr. 1636 durch einen Amphibienschutzzaun während der Bauphase

1.14.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) — § 1a i.V.m. BauGB, § 44 (5) BNatSchG
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.
Artengruppe Vögel:
Feldsperling, Haussperling, Star:
Aufhängen von je zwei Nistkästen in der näheren Umgebung. Die Nisthilfen des Stars sind vor der Baufeldfreimachung zu sichern und ggf. bei Funktionsfähigkeit wieder anzubringen.
Neu anzubringende Nisthilfen:
2 x Kleinvogelkasten mit Einflugloch Ø 32 mm (z. B. Schwegler Typ 1B)
2 x Starenkasten mit Einflugloch Ø 45 mm (z. B. Schwegler Typ 1B)
Zauneidechse:
Anlegen eines Ersatzhabitats in der Größe 5 x 10 m auf dem Flurstück 1690 im Bereich zweier nicht mehr genutzter Schrebergärten, direkt nördlich der Gewerbegebiets-erweiterung.
Gelbbauchunke:
Anlage einer feuchten Senke auf dem Flurstück 1690 im Bereich zweier nicht mehr genutzter Schrebergärten im Zusammenhang mit dem Zauneidechsenhabitat.

1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind — § 9 (1) 26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 2,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungs-neigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.16.1 Planbereich — § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

1.16.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse / höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über vorhandenem Gelände
3 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 - höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5 - höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ)
6 - Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) / § 9 (6a) BauGB

HQ100 — 2.1 **Überschwemmungsgebiete** i.S. des § 76 Abs. 2 WHG — **§ 9 (6a) BauGB**
Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach - Wasserwirtschaftsamt zulässig.

HQExtrem — 2.2 **Risikogebiete** i.S. des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG — **§ 9 (6a) BauGB**
Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQExtrem

2.3 **wasserrechtliche Festsetzung** i.S. des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG — **§ 9 (6) BauGB**
Gewässerrandstreifen des Bachlaufes der Rottum
Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.
In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen

664 — Flurstücknummern (beispielhaft)

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5.00 — Maßlinie (beispielhaft)

Richtfunkverbindung mit je 5 m Schutzstreifen

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

3.3 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.

3.4 Artenschutz
In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben
Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.
In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Gewässerarbeiten sind in d. R. von Mitte August bis Ende Oktober durchzuführen (Laichzeit, Brutzeit, Überwinterung im Schlamm bzw. Ufer bei Amphibien, Fischen, Muscheln etc.).
Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:
http://www.artenschutz-am-haus.de/ http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf
Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

3.5 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.

Aus der Fachanwendung !SONG für Erdwärmesonden werden für die Erweiterungsfläche folgende Hinweise gegeben: Zum Schutz genutzter Grundwasservorkommen besteht eine Bohrtiefenbeschränkung auf 172m. Während den Bohrarbeiten ist mit Austritt von Erdgas zu rechnen. Das Auftreten von artesisch gespanntem Grundwasser ist möglich.
Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist der Kläranlage Schönebürg zuzuleiten. Die Kläranlage Schönebürg ist am Rande ihrer Kapazität. Es dürfen im Gewerbegebiet keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden.
Für den Bau und Betrieb der abwassertechnischen Anlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt das Benehmen gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 Wassergesetz zu beantragen. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in einfacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer muss beim Wasserwirtschaftsamt die wasserrechtliche Erlaubnis gemäߧ 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz beantragt werden. Hierfür sind die notwendigen Planunterlagen in dreifacher Ausführung beim Wasserwirtschaftsamt einzureichen.
Im Plangebiet sind die in beigefügter Karte aufgeführten Altlastverdachtsflächen bekannt. Bei Eingriffen in den Boden und die Gebäudesubstanz ist in diesen Bereichen mit belastetem Boden-/Gebäudesubstanzmaterial zu rechnen.
Die Bodenkarte weist im Bereich der nordwestlichen Erweiterungsflächen Moorböden aus, welche vor Überbauung geschützt werden sollen, da der Erfüllungsgrad der Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" hier als sehr hoch eingestuft ist. Diesbezüglich wird auch auf das Moorschutzprogramm 2017 des Landes Baden-Württemberg verwiesen (https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/naturschutz/biologischevielfalt-erhalten-und-foerdern/moorschutz/).
Ferner wird auf eine häufig bei Moorböden anzutreffende Arsenbelastung hingewiesen. Eventuelle Arsenbelastungen sollten im Zuge einer Baugrunduntersuchung überprüft werden, damit eine umweltgerechte Verwertung des organischen Bodenmaterials sichergestellt werden kann.
Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bitten wir die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 23, LUBW (http://www.lubw.baden-wuerttemberg .de/servlet/is/7 4536/) zu bewerten.

3.6 Pflegehinweise zu Pflanzgeboten
Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.7 Niederschlagswasser
Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.
Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

3.8 Richtfunkverbindungen
Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrasse und im Schutzstreifen (je 5m beidseitig der Trasse) im Bereich des Plangebietes geplante Gebäude / Baukonstruktionen / Baukräne folgende Höhen nicht überschreiten:
- max. Bauhöhe 28 m.

3.9 Hochwasser-Risikogebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte
Der Geltungsbereich liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte entlang des Bachlaufes der Rottum in einem Überschwemmungsgebiet bei Hochwasser HQ100. In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach - Wasserwirtschaftsamt zulässig.
Darüber hinaus befinden sich Teile des Plangebietes innerhalb der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).
In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden könnten, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

3.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Diese Verkehrsflächen erfüllen keine Erschließungsfunktion. Es sind Straßen im Sinne von § 20 Ziffer 1 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ochsenhausen.

3.11 Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten und Niedermoorablagerungen, welche die Gesteine der Oberen Süßwassermolasse überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.12 Industrie und Gewerbe
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die gewerblichen Nutzungen detailliert zu beschreiben. Auch sind gegebenenfalls Angaben zum Umgang mit und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unter Berücksichtigung der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (AwSV) vorzulegen.
Bei Anfall von gewerblichem Abwasser ist zu prüfen, ob eine Abwasservorbehandlung vor der Einleitung in die Kanalisation erforderlich ist. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder für die Versickerung ins Grundwasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Begründung in der Fassung vom 28.10.2019

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Es wird Folgendes festgesetzt:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

1. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO
Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO
Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.
Bei Satteldächern wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf max. 15 ° begrenzt. Bei Wohngebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO
Für Dachaufbauten gelten die Reglungen der seit dem 26.08.2005 rechtskräftigen „Gaupensatzung“.

1.4 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO
Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.
Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° 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.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO
Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen — § 74 (1) 3 LBO
Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind:
- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände
Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.7 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.

1.8 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 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.10.2019

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB — am 19.02.2019
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB — am 01.03.2019
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat — am 19.02.2019
   Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat — am 19.11.2019
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB — am 01.03.2019
   Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB — am 29.11.2019
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 25.01.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB — vom 11.03.2019 bis 12.04.2019
   Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 28.10.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB — vom 09.12.2019 bis 17.01.2020
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO — am ....

Stadt Ochsenhausen, den .... (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

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

Stadt Ochsenhausen, den .... (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen am

Stadt Ochsenhausen, den .... (Bürgermeister)

STADT OCHSENHAUSEN

LAGEPLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "UNTERE WIESEN II - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

M. 1:1000

PLANVERFASSER:
PLANWERKSTATT a.B.
Rainer Waßmann Stadtplanung
Bodanstraße 38
88079 Kressbronn
Tel. (075 43) 962 98 13
Fax (075 43) 962 98 20

AUFTRAGGEBER
Stadt Ochsenhausen
Marktplatz 31
88416 Ochsenhausen
Telefon: (07352) 9220 - 0
Fax: (07352) 9220 - 19

DATUM: 28.10.2019

PLANVERFASSER:	AUFTRAGGEBER	REG.-NR.:
Rainer Waßmann	Andreas Denzel, Bürgermeister	Fertigung