

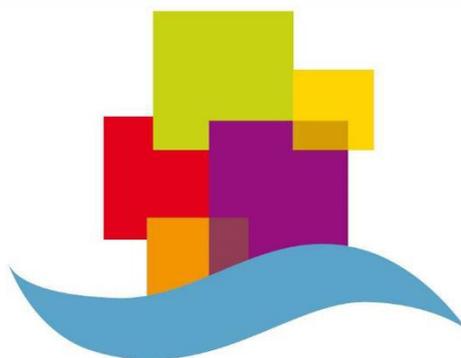


BEBAUUNGSPLAN

„Erweiterung

Industriepark Nördlicher Bodensee“

in Meßkirch



INDUSTRIEPARK
NÖRDLICHER BODENSEE

Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee
Stadtbauamt Stadt Meßkirch

Schlossstraße 1
88605 Meßkirch



Inhaltsverzeichnis des Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis des Bebauungsplans	II
A. Satzung.....	- 1 -
B. Begründung.....	- 2 -
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	- 2 -
1.1 PLANUNGSANLASS	- 2 -
1.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	- 3 -
1.3 REGIONALE UND ÖRTLICHE PLANUNG	- 5 -
1.4 ZIELE UND ZWECKE DER BAULEITPLANUNG	- 7 -
1.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	- 7 -
2 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	- 8 -
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	- 8 -
2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	- 8 -
2.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	- 9 -
2.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	- 9 -
2.5 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN	- 9 -
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	- 10 -
3.1 GESTALTUNG.....	- 10 -
3.2. VERSICKERUNG	- 10 -
4. ERSCHLIEßUNG.....	- 10 -
4.1 ANBINDUNG AN DAS ÜBERREGIONALE UND REGIONALE STRAßENNETZ.....	- 10 -
4.2 INNERE ERSCHLIEßUNG.....	- 11 -
4.3 RUHENDER VERKEHR.....	- 12 -
4.4 RAD- UND FUßWEGENETZ	- 12 -
5. GRÜN- UND FREIRAUMGESTALTUNG	- 13 -
5.1 GRUNDZÜGE.....	- 13 -
5.2 GRÜNFLÄCHEN.....	- 14 -
5.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	- 14 -
5.4 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	- 14 -
5.5 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE/GEWÄSSER.....	- 15 -
6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	- 15 -
6.1 IMMISSIONSSCHUTZ	- 15 -
6.2 VER- UND ENTSORGUNG	- 16 -

6.3 ABWASSER.....	- 18 -
6.4 DENKMALSCHUTZ	- 20 -
6.5. BESITZSTRUKTUR/BODENORDNUNG	- 21 -
6.6 BODENSCHUTZ.....	- 21 -
6.7 VOGELSCHLAG AN GEBÄUDEN	- 22 -
6.8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	- 23 -
C. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	- 24 -
D. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	- 38 -
E. Planteil Bebauungsplan M 1:1000	- 43 -
F. Verfahrensvermerk	- 43 -

Anhang:

Grünordnungsplan & Umweltbericht	Sieber Consult GmbH 19.01.2022-18.03.2022
Artenschutzrechtliches Fachgutachten	Sieber Consult GmbH 03.11.2021-23.03.2022
Geotechnischer Bericht	Crystal Geotechnik/Berghof Analytik vom 10.10.2008
Schalltechnische Untersuchung emplan	Stand 03/2022
Verkehrsuntersuchung Bernard-Gruppe	Stand 12.03.2021

A. Satzung

Vorentwurf 26.11.2020 | Entwurf 21.02.2022 | Satzungsbeschluss 06.04.2022

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) m.W.v. 01.03.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 Art. 3 G (BGBl. I S. 1057) mit Inkrafttreten am 13. Mai 2017 hat der Zweckverband „Industriepark Nördlicher Bodensee“ in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ als Satzung beschlossen.

§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan des Aufstellungsbeschlusses vom 11.11.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

1. Lageplan vom 24.03.2022
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 24.03.2022

§3 INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Aufgestellt: Meßkirch, den 06.04.2022


Zweckverband
Industriepark Nördlicher Bodensee
Confadin-Kreutzer-Str. 1
88605 Meßkirch

Arne Zwick, Vorsitzender Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee

B. Begründung

Vorentwurf 26.11.2020 | Entwurf 21.02.2022 | Satzungsbeschluss 06.04.2022

Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber: Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee
Conrad-Kreuzer-Straße 1
88605 Meßkirch

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 PLANUNGSANLASS

Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ verfolgt der Zweckverband „Industriepark Nördlicher Bodensee“ mit der Stadt Meßkirch und den Gemeinden Inzigkofen, Leibertingen, Sauldorf und Wald, das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass sich interessierte, auch größere Unternehmen mit besonderen Anforderungen an den Standort, ansiedeln können. Der Zweckverband plant und erschließt das gemeinsame Industrie- und Gewerbegebiet „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ als Erweiterung an das vollflächig reservierte und belegte interkommunale Industriegebiet „Industriepark Nördlicher Bodensee“ und siedelt dort Betriebe an. Er schafft die hierfür notwendigen öffentlichen Einrichtungen, insbesondere die Ver- und Entsorgung im Bereich Wasser und Abwasser. Dem Zweckverband liegen bereits umfangreiche Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen vor, welche den Bedarf der Größe der Erweiterung belegen.

Durch die räumliche Nähe der Erweiterungsfläche zum „Industriepark Nördlichen Bodensee“ ist sowohl die planungsrechtliche Annäherung, als auch die gestalterische und grünordnende Anlehnung forciert. Hierfür werden sowohl textliche, als auch planerische Festsetzungen in großen Teilen übernommen. Mitunter ist durch die

Ausgleichsflächen im südlichen Bereich die Vermeidung des Düngemiteleintrags durch die bisherige intensive Landwirtschaft auf den Flächen in das Naturdenkmal ein Gewinn durch die Erweiterungsfläche.

Der Zweckverband hat in der öffentlichen Sitzung am 11.11.2020 beschlossen, gemeindeübergreifend einen Bebauungsplan zur Erweiterung des Industrieparks Nördlicher Bodensee (namentlich „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“) nach den Vorschriften des §30 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung gem. §4 (1) BauGB durchzuführen. Die Bedarfsfrage wurde innerhalb der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf erörtert und geklärt. Ebenfalls sieht der in Aufstellung befindliche Regionalplan Erweiterungsflächen des Industrieparks Nördlicher Bodensee in räumlicher Nähe vor und trägt hiermit der Bedarfsfrage in gleichem Maße Rechnung. Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB wird ins Besondere entsprochen. Das interkommunale Vorhaben soll für die ländliche Region im Landkreis Sigmaringen als Gebiet für die Ansiedelung von Unternehmen des industriellen Sektors entwickelt werden, das optimal auf die Bedürfnisse der Betriebe in Bezug auf Immissionen, Erschließung, Flächengröße und Verfügbarkeit zugeschnitten ist. Mit dem Zusatz „Park“ ist die grüngestalterische Komponente verbunden, die sich besonders auf die Einbindung in den angrenzenden Landschafts- und Naturraum bezieht, wobei auch innerhalb des Gebietes ein gesonderter Wert auf die Verzahnung von Bauflächen und Grünflächen gelegt wird.

1.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das auf der Gemarkung Meßkirch gelegene ca. 36 ha große Gebiet liegt südlich des Industrieparks Nördlicher Bodensee und östlich der B313.

I

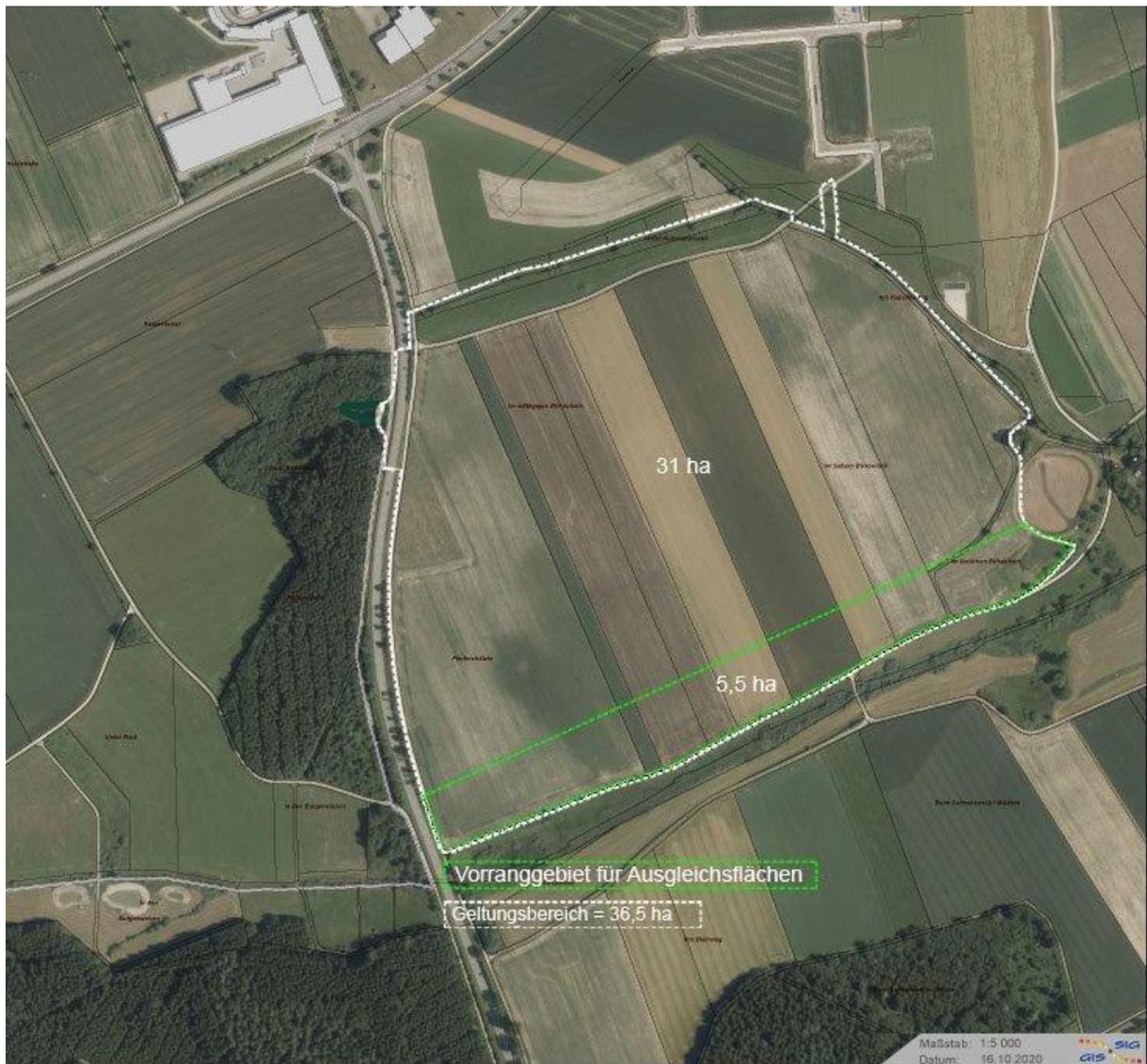


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Im Norden wird es über den Industriepark Nördlicher Bodensee, beziehungsweise den Kapellenweggraben, im Westen von der B 313 begrenzt und erschlossen. Am südlichen Rand verläuft der Mettenbach, der das Gebiet in Richtung Süden entwässert. Nach Osten erstrecken sich weitläufige Acker- und Grünlandflächen, die von Feldwegen durchzogen sind.

1.3 REGIONALE UND ÖRTLICHE PLANUNG

Regionalplanung:

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee – Oberschwaben „...soll besonders in den strukturschwachen Gebieten der Region die gewerbliche Entwicklung gefördert werden“. Das Unterzentrum Meßkirch liegt in einer strukturschwachen Region, welche als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen wird. Das regionale Interesse wird mit den „Strukturschwächen“ des Landkreises Sigmaringen begründet, die es erforderlich machen hier „...das Angebot und die Sicherung größerer zusammenhängender Gebiete mit gutem Verkehrsanschluss...“ zu erhöhen. Damit verbunden ist eine Initiierung von gewerblichen Neuansiedelungen. Ein weiterer Grundsatz neben dem Vorhandensein einer guten Verkehrs- und Versorgungsstruktur ist „...die gemeinsame Entwicklung und Nutzung von Gewerbegebieten für mehrere Gemeinden beim Fehlen geeigneter Flächen und zur Konzentration des Flächenbedarfs“. Hierdurch kann ein sparsamerer Flächenverbrauch erreicht werden. Dem Einzelhandels-Agglomerationsverbot des in Aufstellung befindlichen Regionalplans wird bereits vorab Rechnung getragen.

Flächennutzungsplanung:

Der gültige Flächennutzungsplan 2025 – 4. Änderung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf mit Satzungsbeschluss vom 25.10.2021 und dessen Inkrafttretung durch öffentliche Bekanntmachung am 14.01.2022, weist an dieser Stelle eine gewerbliche Baufläche aus.

1.4 ZIELE UND ZWECKE DER BAULEITPLANUNG

Die Maßnahme dient der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industrieauflähen für Neuansiedelungen von Gewerbe und Industriebetrieben und dient somit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region. Der Bebauungsplan hat vor allem den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu treffen, die zudem sämtliche Belange des Natur- und Umweltschutzes, der Landschaftspflege sowie den personifizierten und öffentlichen Nahverkehr im Einklang mit den Belangen der Wirtschaft bringt. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

1.5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Es sollen möglichst große und zusammenhängende Flächen zur Neuansiedelung von Gewerbe- und Industriebetrieben als Bauland ausgewiesen werden um einen flexibel teilbaren Zuschnitt und gute Vermittelbarkeit zu erhalten. Vorab bekundete Interessen wurde in der Planung bereits Rechnung getragen. Entlang der Erschließungsstraße und in den Baufenstern soll die Bebauung durch Grünzüge aufgelockert werden. Der im Süden verlaufende Mettenbach wird durch die Ausgleichsflächen von den Baufenstern abgetrennt, in seiner ökologischen Funktion erhalten, bzw. gestärkt und dient dem Gebiet zugleich als Vorfluter für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem gesamten Plangebiet, sowie als Grünpuffer zum Übergang in die Offene Feld- und Wiesenflur. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt sowohl aus dem angrenzenden Industriepark Nördlicher Bodensee, als auch mittels Kreisverkehrs von der B 313. Der Verkehr von Meßkirch kommend kann durch das benachbarte Industriegebiet geleitet werden. Die überregionale Führung des Verkehrs erfolgt durch den hierfür neu geschaffenen Kreisverkehr an der B 313 als Verteiler in Richtung Stockach, Tuttlingen, Mengen, sowie Sigmaringen und Ulm.

2 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ soll die zukünftige gesamte Entwicklungsfläche als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Die Festsetzung erfolgt gemäß §9 Abs. 1 und 2, Ziff. 1 bis 2 BauNVO. Hier sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein. Vorhaben des §9 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 werden ausgeschlossen um Immissionskonflikte zu vermeiden. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Einzelhandelsnutzung hat der übrigen betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet zu bleiben und die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein.

2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur möglichst maximierten Ausnutzung der Fläche und zur Reduktion des Flächenverbrauchs wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) mit der zulässigen Obergrenze von 10,0 für das gesamte Gebiet festgesetzt. In Baufeld „GI I“ wird bei einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m eine Erhöhung auf die zulässige Baumassenzahl von 24 erforderlich, um das Grundstück bestmöglich auszunutzen. Damit wird die maximal zulässige Baumassenzahl von 10 in Industriegebieten gem. § 17 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist wie bereits erwähnt, für die Betriebsführung erforderlich. Im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB, der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, kann damit der Flächenverbrauch reduziert werden, da dieser sich in der Vertikalen auf einem minimal dimensionierten Grundstück ansiedeln kann und somit eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

2.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich, dass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Industriegebiet gemäß §22 BauNVO auch Baukörper von mehr als 50m Länge zuzulassen und somit die für Industriebetriebe notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlage zu gewährleisten. Die Baugrenzen setzen die überbaubaren Flächen fest.

Es wird grundsätzlich ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Zu den im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen und Grabensystemen wird mit den Baugrenzen ein Abstand von 10 m eingehalten. Die Anbauverbotszonen gemäß § 9 FStrG sind in der Planzeichnung dargestellt und bemaßt. Entlang der Bundesstraße werden im Abstand von 20 m Hochbauten und bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen ausgeschlossen.

2.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen gem. §12 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen, Einfriedungen und geländestützende Maßnahmen.

2.5 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksausnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes, das im Grünordnungsplan berücksichtigt und bewertet ist. Die Baukörperhöhenentwicklung wird auf den Bauflächen im gesamten Plangebiet mit max. 656 m ü. NN. zugelassen, um eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. In Bezug auf das heutige Geländeniveau entspricht dies einer tatsächlichen Baukörperhöhe von

15 m im „GI II“ und 30 m im „GI I“. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Solarmodule, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Umwelttechnik zur Filterung der Abluft wie Zyklone, Filteranlagen und Verrohrungen) kann ausnahmsweise gem. §16 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 GESTALTUNG

Für eine positive Gestaltung des baulichen Gesamteindruckes sind Maßgaben notwendig, die in den Festsetzungen des Textteils der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und Dachneigung, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen und Einfriedungen.

3.2. VERSICKERUNG

Die Versickerung wird unter Punkt 6.3 Abwasser behandelt.

4. ERSCHLIEßUNG

4.1 ANBINDUNG AN DAS ÜBERREGIONALE UND REGIONALE STRAßENNETZ

Hauptanknüpfungspunkt für die äußere Erschließung ist zum einen die Bundesstraße B 313 und zum anderen die innere Verbindungsstraße zum Industriepark Nördlicher Bodensee. Beide Knotenpunkte werden um bzw. neu gebaut. Die derzeitige Verbindung von Tuttlingen kommend Richtung Meßkirch erfolgt dann über die B313, in die ein Verkehrskreisel mit einem Abzweig eingebunden ist. Der abfließende

Verkehr aus der Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee wird in Richtung Tuttlingen, sowie in Richtung Stockach, Sigmaringen, Mengen und Ulm über die B 313 geleitet. Die Zufahrt ins Gebiet aus Richtung Ulm kommend erfolgt ebenfalls über die B313. Mit dieser Lösung ist eine verkehrssichere Ab- und Zufahrt zum Industriepark entworfen worden, für die die Genehmigung seitens der Straßenverkehrsbehörden in Aussicht gestellt ist. Die Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Anbindung an das bestehende Straßennetz wird durch eine Verkehrsuntersuchung bewertet.

4.2 INNERE ERSCHLIEßUNG

Für die Neuansiedlung von Betrieben mit einem Flächenbedarf von mehr als 1 ha wurde das innere Erschließungssystem relativ grobmaschig geplant. Abzweigend vom Verkehrskreisel, führt die weiterführende Straße durch das Gebiet in den bereits realisierten Industriepark Nördlicher Bodensee. Eine engmaschigere Erschließung kleingliedriger Unternehmensstrukturen kann mittels der von der Erschließungsstraße südlich abzweigenden Stichstraße realisiert werden. Die geplante innere Erschließung entspricht den aktuellen Interessensbekundungen.

Für die inneren Erschließungsstraßen wird eine Breite von insgesamt 16,5 m festgesetzt. Folgende Aufteilung ist vorgesehen:

6,50 m Fahrbahn, auf beiden Seiten ein 3,00 m breiter begrünter Trennstreifen mit Bushaltestellen und Baumpflanzungen. Verlaufend an der nördlichen Straßenseite schließt neben dem Grünstreifen ein Fuß-/Radweg mit 3 m Breite an, welcher im nordöstlichen Bereich in den vorhandenen Radweg in Richtung Tuttlingen übergeht. Die innere Stichstraße wird mit einer Breite von 11,3 m festgesetzt. Folgende Aufteilung ist vorgesehen:

6,50 m Fahrbahn, auf beiden Seiten ein 1,50 m breiter begrünter Trennstreifen mit Baumpflanzungen. Verlaufend an der westlichen, dann südlichen und anschließend östlichen Fahrbahnseite, schließt neben dem Grünstreifen ein Fußweg mit 1,8 m Breite an. Als zentrales Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraumes ist die Entwicklung von Alleen entlang der Erschließungsstraßen des Industriegebietes vorgesehen.

Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und Teilungen

festlegen kann, somit die Zu- und Abfahrten der Grundstücke zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, und erst im Rahmen der Durchführung des Straßenausbaus mit den Versorgungsträgern die Lage der Versorgungsleitungen festgelegt wird, wurde auf eine exakte Festsetzung der vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Planstraßen verzichtet. Diese sind exemplarisch festgesetzt, können jedoch bei Bedarf jeweils um bis zu 5 m verlagert werden. Die endgültige Festlegung der Baumstandorte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der konkreten Detailplanung.

4.3 RUHENDER VERKEHR

Die Betriebe sind verpflichtet ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück auszuweisen. Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum sind nicht vorgesehen. Sollten Stellplätze überdacht werden, sind diese zwingend mit solaren Energieerzeugungsanlagen zu belegen.

4.4 RAD- UND FUßWEGENETZ

Der Industriepark wird von einem Fußwegenetz, das entlang der alleeartig ausgebauten Erschließungsstraßen verläuft, durchzogen. Ziel ist es, die Durchlässigkeit des Gebietes in Ost-West Richtung zu erhalten und eine gute Anbindung an den angrenzenden offenen Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Nutzungsintensität von Radwegen in Industrie- bzw. Gewerbegebieten ist erfahrungsgemäß sehr gering. Der durch das Plangebiet verlaufende Radweg ist daher ausreichend um den Radverkehr zu ermöglichen. Auf den der inneren Erschließung des Gebietes dienenden Straßen kann der Radverkehr aufgrund der geringen Verkehrsdichte im zum späteren Zeitpunkt im Straßenraum geführt werden. Der derzeit bereits durch das Gebiet verlaufende Fahrradweg, wird lediglich um wenige Meter verlegt und gemäß Richtlinien asphaltiert neben dem Fußweg ausgebaut.

5. GRÜN- UND FREIRAUMGESTALTUNG

5.1 GRUNDZÜGE

Der Charakter von Industriegebieten mit verhältnismäßig großen Baustrukturen erschwert eine Einbindung in die Landschaft. Der Zielkonflikt besteht zwischen dem Schutz des Landschaftsbildes und optimaler gewerblich/ industrieller Nutzung mit sparsamem Baulandverbrauch. Da in baugestalterischer Hinsicht gem. der Landesbauordnung Baden-Württemberg für Industrie- und Gewerbebauten nur schwerlich Gestaltungserfolge zu erzielen sind, liegt ein besonderes Gewicht auf der Grüngestaltung. Innerhalb der Erstellung des Umweltberichtes nach § 1a BauGB durch das Büro Sieber aus Lindau wird auch ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Der Grünordnungsplan enthält die Bilanzierung des Eingriffs und ermittelt die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB. Die Umsetzung der im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert. Dieser ist demnach verpflichtet, die festgesetzten Maßnahmen in einer angemessenen im städtebaulichen Vertrag zu fixierender Frist umzusetzen. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und -bewertung sowie der vorliegenden Planungsvorgaben und landschaftspflegerischen Leitbilder sind für den Vorhabenbereich die Auswirkungen auf die Umweltbelange im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt und in ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Die grünplanerischen Belange im vorliegenden Bebauungsplan tragen zur Minimierung erheblicher Eingriffe hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei. Die verbleibenden, nicht vermeidbaren Eingriffe sind kompensationspflichtig. Der quantitative und qualitative Maßnahmenanspruch ist im Grünordnungsplan ausführlich dargestellt.

5.2 GRÜNFLÄCHEN

Um die Eingrünung des Industriegebiets zu gewährleisten werden entlang der Ränder zum Mettenbach und zur Bundesstraße B 313 am westlichen Siedlungsrand der industriell nutzbaren Bauflächen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird auf den industriellen Bauflächen ein privates Pflanzgebot festgesetzt indem pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum gem. der Pflanzliste des Grünordnungsplans gepflanzt werden muss. Die Eingrünungsmaßnahmen somit mildern den Eingriff in die offene Landschaftsflur ab und durchgrünen den bebauten Siedlungsbereich.

5.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Sicherung und Entwicklung der großräumigen Grünverbindungen und -zonen innerhalb des Plangebietes. Die Maßnahmen werden im Grünordnungsplan der Sieber Consult GmbH näher bestimmt.

5.4 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Die Festsetzung der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan erfolgt aufgrund der Bestandsanalyse zum Grünordnungsplan.

Sofern es mit dem gestalterischen, funktionalen und architektonischen Konzept der zukünftigen Bebauung vereinbar ist, sind die Dachflächen die nicht mit solaren Energieerzeugungsanlagen belegt werden zu begrünen.

Es wird empfohlen auch Fassaden zu begrünen.

Für die Ansiedlungen und Bebauungen am südlichen Rand des Baugebietes bis zu einem Abstand von 75m ab der Baugrenze, muss ein Begrünungskonzept erstellt werden, das entweder eine Fassadenbegrünung oder Flächenbepflanzung oder deren Kombination beinhaltet, das eine begrünte Kulissenbildung der Gebäudesüdseiten zum Ziel hat.

5.5 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE/GEWÄSSER

An das Plangebiet grenzt südlich der Mettenbach und nördlich der Kapellenweggraben als Gewässer II. Ordnung an, der in seiner Funktion und in ihrem Verlauf erhalten bleiben. Im Norden liegt ca. 1000 m entfernt das Wasserschutzgebiet „Köstental – Leller, Zone III. Aus der aktuellen Hochwassergefährdungskarte des Landes Baden – Württemberg ist zu entnehmen, dass nur der in unmittelbarer Nähe verlaufende Mettenbach geringfügig bei Starkregenereignisse über die Ufer tritt, dies jedoch ohne Einfluss auf das Plangebiet. Da die Böden gemäß dem Baugrundgutachten des Büros Crystal Geotechnik/Berghof Analytik von 2008 als schwach durchlässig und somit nur mäßig zur Versickerung von Niederschlagswasser eingestuft wurden, führen die baulichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen beim Grundwasserspiegel.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

6.1 IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrsemissionen

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Industriegebietes vorgesehen, in dem entsprechende emittierende Betriebe zugelassen sind. Wohnungen sind im Industriegebiet ausdrücklich ausgeschlossen, so dass keine hinsichtlich der Verkehrsemissionen schützenswerten Nutzungen im Plangebiet entstehen. Ein Anspruch auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zur B 313 ist somit planungsrechtlich nicht gegeben. Durch die direkte Anbindung des Industriegebietes

an das überregionale Straßennetz ist in den umgebenden Siedlungsgebieten mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen.

Gewerbelärm

Bei der Errichtung von Betrieben sind die künftigen Bauherren selbst angehalten, z.Bsp. lärmempfindliche Nutzungen wie Büroräume so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle abgewandt sind. Das Schallgutachten des Büro emplan weist 3 Schallquartiere aus welche im Planstempel gekennzeichnet sind. Die Schallwerte sind dem Schallgutachten des Büro emplan vom 17.03.2022 zu entnehmen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Geruchsimmission

Bei der Errichtung von Betrieben sind die künftigen Bauherren selbst angehalten, z.Bsp. geruchsempfindliche Nutzungen wie Büroräume so anzuordnen, dass sie von der Geruchsquelle abgewandt sind. Die Abstände zu benachbarten Wohngebieten sind ausreichend, so dass hier die Immissionsrichtwerte der TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie eingehalten werden können.

Nur ausnahmsweise zulässig sind Betriebe oder Betriebszweige wie Kläranlagen Biogasanlagen, Grüngutbehandlung, Kompostplätze; Tierhaltungen, Energieerzeugung (Kraftwerke), Raffinerien und ähnliche Betriebe, welche zu Geruchsimmissionen führen. Geruchsverursachende Betriebe haben im Zuge der Beantragung der ausnahmsweisen Genehmigung über ein Gutachten die Einhaltung der TA Luft, sowie der Geruchsimmissions-Richtlinie nachzuweisen.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung soll durch die regionalen

Energie-/Versorgungsunternehmen erfolgen. Notwendige Flächen für die Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der entsprechenden Zweckbestimmung bzw. einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 gesichert.

Wasserversorgung

Der Industriepark Nördlicher Bodensee soll von der Wasserversorgung der Stadt Meßkirch versorgt werden. Das Gebiet wird über vorhandene Fallleitungen an die Hochzone des Hochbehälters Rohrdorf angeschlossen. Der Wasserspiegel im Behälter wird mit 686 m ü. NN angegeben. Er liegt rund 45 m höher als die Entnahmestellen im Industriepark. Es ist vorgesehen, an diese Leitung anzuschließen. Eine Versorgungsleitung DN 150 soll parallel zur Schmutzwasserleitung verlegt werden. Die Anzahl der Überflurhydranten und deren Abstände werden noch festgelegt.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung des Feuerlöschbedarfs wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanes „Industriepark Nördlicher Bodensee“ mit dem Kreisbrandmeister abgestimmt. Zur Löschwasserversorgung und zu deren Sicherstellung wird auch auf Merkblatt des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG) Nr. W 405 in Teichen, Zisternen o.ä. verwiesen, um somit zusätzliche Bevorratung auf den Betriebsgrundstücken zu ermöglichen. Die Leitung kann bei einem Entnahmedruck von 1,5 bar maximal 17 l/s abgeben. Der Feuerlöschbedarf wurde aber mit 26,6 l/s bei einem Entnahmedruck von 1,5 bar ermittelt. Deshalb werden Löschbehälter in das Löschwasserkonzept einbezogen.

Um den Löschwasserbedarf für das Gesamtgebiet zu decken werden mehrere unterirdische Behälter mit je 300 m³ vorgesehen.

Der Wasserverbrauch der Industriebetriebe ist ohne Kenntnis der Betriebe nicht möglich. Der Wasserverbrauch des verarbeitenden Gewerbes hat sich in den letzten Jahrzehnten stark vermindert. Das liegt daran, dass Prozesswässer fast immer

wiederaufbereitet werden. Somit liefern die Betriebe in erster Linie Abwässer von Toiletten, Duschen und evtl. Küchen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Feuerlöschbedarf absolut der größte Wasserabnahmefall ist.

6.3 ABWASSER

Die Voruntersuchungen durch die Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH Co KG ergaben kf-Werte von 10^{-8} bis 10^{-10} m/s (sehr schwach durchlässig) und in weiten Bereichen kf-Werte von $2,6 \cdot 10^{-7}$ bis $8 \cdot 10^{-8}$ m/s (schwach durchlässig). Nach DWA-A 138 liegen diese Werte nicht im Bereich für relevante Versickerungsanlagen.

Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass an einzelnen, nicht untersuchten Orten, eine Versickerung möglich ist insbesondere, wenn die abdichtenden Schichten ausgetauscht werden. Bei Versickerungen in Industriegebieten sind die Auflagen des Landratsamtes zu beachten. Eine Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Mächtigkeit erfolgen. Wie oben angeführt ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf dem Gelände kaum möglich. Ausnahmen hiervon können nur erteilt werden, wenn durch ein anerkanntes geologisches Institut, Gutachten und Berechnungen vorgelegt werden, verifiziert durch Versuche in situ, welche die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden belegen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuführen

Die Regenwasserableitung erfolgt über Regenwassersammler in den Straßen. Es ist zulässig 80 % der Grundstücksflächen zu versiegeln. Die Regenwasserkanalisation wird jedoch auf 50% versiegelte Fläche ausgelegt. Die mögliche Differenz zu 80% muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erfolgen. Alles was den 50% Wert übersteigt, ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten (Verringerung der Abflussbeiwerte von Dächern, Dachbegrünungen, dezentrale Rückhaltebecken, Mulden, Zisternen, Wassernutzung, Regenwasserverrieselung). Der Nachweis der eingeleiteten Wassermengen und der örtlichen Maßnahmen zur Minderung des Abflusses muss mit dem Baugesuch erbracht werden.

Die Regenwassersammler folgen der geplanten Straße, beziehungsweise der Geländemorphologie. Birkenloch“ (Flst.3302). Alle anderen Einzugsgebiete über der Wasserscheide werden von einem Sammler am südlichen Rand des Plangebiets erfasst und ebenfalls bis zur Regenwasserbehandlungsanlage hingeleitet. Die Behandlung der Niederschlagswässer auf abfiltrierbare Stoffe AFS63 erfolgt zentral durch den Abwasserbetrieb. Im Einzelfall kann der Abwasserbetrieb (auch nachträglich) die Einleitung von Niederschlagswasser in das Regenwassersystem von einer weiteren Vorbehandlung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit dies in Hinblick auf Betrieb und öffentliche Belange erfordert.

Das geklärte Regenwasser wird direkt in das angrenzende offene Retentionsbecken gegeben. Dieses Retentionsbecken erstreckt sich am südlichen Rand der Flurstücke 3303 bis ca. 3307 in einer länglichen Form oder im südlichen Bereich der Flurstücke 3304 und 3303 als kompakte, rundliche Form. Da die Kernstadt Meßkirch Unterlieger in mittelbarer Nähe ist, wird eine erhöhte Versagenswahrscheinlichkeit mit einem 20-jährlichen Niederschlagsereignis angesetzt. Die maximal zulässige Einleitungsmenge beträgt ca. 200 l/s. Die genaue Menge ist mit dem Landratsamt Sigmaringen noch abzustimmen. Am Auslaufbauwerk wird eine automatische Drosselung vorgesehen. Für den Auslauf in den Mettenbach wird eine kleine Leitung DN 400 vorgesehen. Die Einleitungsstelle soll das behandelte Niederschlagswasser verrieseln bzw. das Gelände vernässen wie bereits im ersten Abschnitt ausgeführt. Als Kolkschutz ist im Bereich der Verrieselungsstelle eine Bepflanzung mit Weiden vorgesehen.

Die Schmutzwasserentwässerung läuft in wesentlichen Teilen parallel zur Regenwasserkanalisation. Sie wird in DN 250 bis DN 300 ausgeführt. Die Schmutzwasserentwässerung wird ca. 0,6 m tiefer als die Regenwasserentwässerung gelegt. Die Schmutzwassersammler folgen zunächst den Straßen im Gebiet. Der westliche und mittlere Teil des Einzugsgebiets wird über einen Sammler direkt nach Süden, der Falllinie des Hanges folgend, in Richtung Mettenbach geleitet. Von dort verläuft der Sammler am Rande des Baugebiets in östliche Richtung zu einem Pumpwerk welches zwischen dem bestehenden Retentionsraum und dem neuen Retentionsraum angeordnet ist. Alle Bereiche die nach Norden oder Osten abfallen werden von einem Schmutzwassersammler erfasst, welcher auf der Süd-Westseite des Kapellenwiesengrabens dem natürlichen Gefälle folgend ebenfalls bis zu dem

Pumpwerk geleitet werden. An diesem Tiefpunkt ist ein Schmutzwasserpumpwerk vorgesehen. Mit einer Pumpendruckleitung im Wirtschaftsweg über 500 m bis zum Aussiedlerhof Flst. 1450/1. Hier wird an Schacht 12973 des Hauptsammlers angeschlossen. Das Pumpwerk wird als Doppelpumpwerk mit Nassaufstellung ausgelegt.

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist noch nicht klar welche Betriebe sich ansiedeln werden. Man kann jedoch davon ausgehen, dass es sich in aller Regel um niedrige Trinkwasserentnahmen handelt und das meiste Prozesswasser recycelt werden muss. Der Schmutzwasserkanalisation fließt dementsprechend eine Schmutzwasserspense von nur 0,2 (l/(s*ha)) zu. Bei 31 ha Fläche ergibt sich somit 6,2l/s. Fremdwasser sollte eigentlich nicht vorkommen und wird mit nur 0,05 (l/(s*ha)) angesetzt. Das ergibt nochmals 1,55 l/s. Da im Regenwetterfall über die Kanaldeckel auch Regenwasser eindringen kann ist mit zusätzlichen 4,65 l/s zu rechnen. Damit beträgt der Schmutzwasserabfluss bei Trockenwetter 7,75 l/s und bei Regenwetter 12,4 l/s.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder die Nutzungsart eine Gefährdung erwarten lässt, sind aus Vorsorgegründen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Zuordnung bzw. Festlegung erfolgt durch die untere Wasserbehörde. Die Festlegung der zulässigen Einleitmenge (ggf. Retention) in den Schmutzwasserkanal erfolgt durch den Abwasserbetrieb.

6.4 DENKMALSCHUTZ

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes gem. § 20 DSchG zu beachten.

Im Gewann „Im mittägigen Birkenloch“ ist im FNP ein Bodendenkmal eingetragen. Die archäologische Denkmalpflege stellte jedoch bereits im Planverfahren des nördlich gelegenen Industrieparks Nördlicher Bodensee fest, dass aus dem konkreten Plangebiet bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt geworden sind. Bei den Bauarbeiten muss jedoch mit archäologischen Funden gerechnet werden.

6.5. BESITZSTRUKTUR/BODENORDNUNG

Eine Umlegung (Bodenordnung) gemäß BauGB ist nicht erforderlich, da der Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee die Grundstücksflächen demnächst von den bisherigen Eigentümern notariell erwerben wird.

6.6 BODENSCHUTZ

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren, wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Merkblatt des Landkreise Sigmaringen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

Bodenverwertungskonzept

Die sinnvolle und schadlose Wiederverwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung des im Zuge der Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Kanalisation, Regenwasserrückhaltebereiche, Versorgungsleitungen) anfallenden Erdaushubs soll auf der Grundlage eines in Abstimmung mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu erstellenden Verwertungs- und Entsorgungskonzeptes festgelegt werden.

In der Baugrundbewertung der Berghof Analytik und Umweltengineering GmbH & Co.KG, Tübingen heißt es dazu:

Bindige Böden \leq weicher Konsistenz bzw. Böden mit organischen Anteilen sind zur Wiederverfüllung nicht geeignet und zum Aushub abzufahren. Sollen zur Verfüllung der Kanalgräben und Baugruben bindige Materialien \geq steifer Konsistenz verwendet werden, müssen diese gegen Aufweichungen und Vernässungen bei der Zwischenlagerung geschützt werden. Beim Einbau muss der Boden einen geeigneten Wassergehalt aufweisen, um eine ausreichende Verdichtung zu ermöglichen. Gegebenenfalls wird eine entsprechende Aufbereitung, Konditionierung (ggf. Kalkstabilisierung) und Homogenisierung des Materials erforderlich. Der Einbau muss

dann in dünnen Lagen (≤ 25 cm) und einer Verdichtung mit Schafffußwalzen erfolgen. Es ist jedoch zu beachten, dass bei bindigen Böden im Vergleich zu rolligem Material etwas größere Setzungen der Auffüllungen zu erwarten sind. Unterhalb von Verkehrsflächen und sonstigen, setzungsempfindlichen Bereichen muss für die Rückfüllung deshalb sandiges, kiesiges Fremdmaterial herangezogen werden. Anstehende feinkornarme Sande und Kiese (Feinkornanteil < 15 %, besser < 10 %) sind zum Wiedereinbau geeignet, müssen bei der Zwischenlagerung ebenfalls vor Witterungseinflüssen geschützt werden.“ Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Baugrundgutachten lediglich als Vorerkundung zu sehen ist. Besonders auch im Hinblick auf das Bodenverwertungskonzept sind weitere Untersuchungen für die Erschließung des Plangebiets hinsichtlich der Geologie und der Hydrogeologie auf der Basis der konkreten Planungen durchzuführen, in denen insbesondere auch das anfallende Aushubmaterial hinsichtlich der Verwendbarkeit (auch im Zuge einer Bodenverbesserung) detailliert untersucht werden sollte.

Hinweis:

Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar kann der Vorhabenträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verpflichtet werden.

6.7 VOGELSCHLAG AN GEBÄUDEN

Um das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Glasflächen mit hohem Kollisionsrisiko für Vögel vogelschlagsicher zu gestalten. Das Kollisionsrisiko ist nach dem Papier der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG) „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ zu bewerten.

6.8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird Freiraum in nicht unerheblichem Maß Anspruch genommen. Durch geeignete Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen wird versucht, den Eingriff so gering wie möglich zu gestalten. Die notwendige Schaffung von Arbeitsplätzen ist in der Abwägung mit dem Landschaftsverbrauch als wichtiges regionales Entwicklungsziel zu sehen, dass im Plangebiet vorrangig verfolgt werden. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Bestandsanalyse im Umweltbericht des Planungsbüros Sieber aus Lindau enthalten.

Aufgestellt:

06.04.2022


Erweiterung Industriepark Nordufer Bodensee

Stadtbauamt Stadt Meßkirch

Schlossstraße 1

88605 Meßkirch



C. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorentwurf 26.11.2020 | Entwurf 21.02.2022 | Satzungsbeschluss 06.04.2022

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 161,186)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB):

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)



Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise sind auch **Vergnügungsstätten** und **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** (§ 9 Abs. 3 BauNVO) zugelassen, sofern die Nutzung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe-/Industriebetriebe nicht wesentlich gestört wird. (§ 1 Abs.4, 5 und 9 BauNVO)

Um einer Agglomeration vorzubeugen, sind Einzelhandelsbetriebe nur in Ausnahmefällen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb (Werksverkauf). Die Einzelhandelsnutzung hat der übrigen betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet zu bleiben und die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein (hier ist ein Maß von ca. 10% der Gesamtfläche mit einer max. Obergrenze von ~800m² einzuhalten).

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.4, 5 und 9 BauNVO) Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung/zulässige Höhe der baulichen Höhe

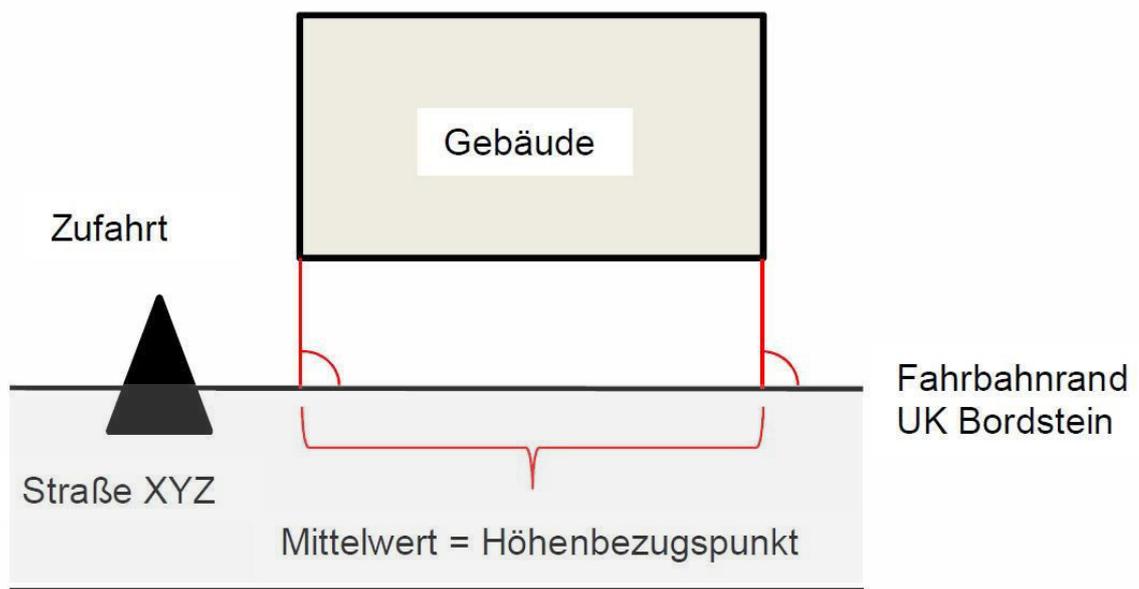
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16 und 17 BauNVO):

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Die Baumassenzahl (BMZ) § 16 (2) 1 BauNVO wird im „GI I“ auf 24 und im „GI II“ auf 10,0 festgesetzt.

2.3 Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen.

2.4 Die als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Attika, Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut), bezogen auf die zum Grundstück führende Erschließungsstraße. Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie/ UK Bordstein) verlängert. Der zwischen diesen beiden Schnittpunkten ermittelte Mittelwert ist der Höhenbezugspunkt für die zulässige Dachhöhe.



Ermittlung Höhenbezugspunkt

2.5 Konstruktive Bauteile, wie Stützen und deren Abspannungen, dürfen die zulässige Dachhöhe überragen.

2.6 Untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Energiegewinnungs-, Speicher-, Lüftungs- oder Antennenanlagen, technische Aufbau, das heißt v.a. Umwelttechnik zur Filterung der Abluft wie Zyklone, Filteranlagen und Verrohrungen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet und sind bis zum zweifachen der Gebäudehöhe zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

3.2 Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (auch verkehrsfreie Vorhaben) sowie Tiefgaragen, sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

5. Stellplätze, Garagen, Vordächer und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind, mit einer Vegetationsschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Garagen und überdachte Stellplätze, sowie Vordächer mit einer Dachfläche über 40 qm sind zu begrünen. Überdachungen der Stellplätze müssen mit solaren Energieanlagen belegt werden. Unter den Solaren Energieanlagen kann ausnahmsweise auf Dachbegrünung verzichtet werden.

Hinweis:

Die Umsetzung der Dachbegrünung ist im Bauantrag nachzuweisen!

5.2 Auf nicht überdachten Sammelstellplätzen ist je 8 Stellplätze ein Laubbaum (siehe Pflanzliste Grünordnungsplan) zu pflanzen. Sammelstellplätze sind durch Pflanzinseln zu gliedern. Ein geeignetes Baumquartier ist herzustellen. Dies betrifft keine Sammelstellplätze, welche der reinen Lagerung von Fahrzeugen dienen.

Hinweis:

Die Umsetzung des Pflanzgebotes sowie der Dachbegrünung ist im Bauantrag nachzuweisen!

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 10 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen, Einfriedigungen und Geländestützmaßnahmen.

7. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsfläche



7.2 Gehweg



8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

8.1 Zweckbestimmung:

F+R = Fuß- und Radweg

W = Wirtschaftsweg



9. Ein- bzw. Ausfahrten anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

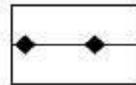
9.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Oberirdisch (110 kV - Leitung)



11. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünfläche ohne bauliche Anlagen und Einrichtungen.



Ausnahmsweise können Fahrspuren im Grünstreifen zugelassen werden. Sofern diese an anderer Stelle kompensiert werden.

11.2 Pfg = Pflanzgebot gem. Vorgabe Grünordnungsplan

P + G = Park- und Grünstreifen, Bepflanzung gem. Vorgabe Grünordnungsplan; Sichtfelder sind zw. 0,80m und 2,50 m Höhe von dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.

V = Verkehrsgrün

12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung der Wasserabflüsse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässer 2. Ordnung



13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 **B** = Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG



13.2 Pflanzungen gem. Pflanzliste und Vorgaben Umweltbericht

13.3 Externe Ausgleichsflächen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurstücken gemäß Umweltbericht durchgeführt.

13.4 Insektenfreundliche & Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen sind für die Außen- und Wegebeleuchtung nur Leuchten mit Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (bspw. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit geeignetem insektenfreundlichem Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig. Die Beleuchtung soll konzentriert werden. Es ist möglichst wenig Streulicht zu verwenden. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelbereiche sind möglichst zu erhalten. Die Leuchtkörperhöhe ist möglichst niedrig zu wählen. Ein Eintrag von Beleuchtung in den südlich und östlich angrenzenden Grünstreifen, sowie das südliche angrenzende Naturdenkmal ist verboten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das

notwendige Maß zu begrenzen und am östlichen Rand des B-Planes mit Bewegungsmelder ab 22.00 Uhr abzuschalten.

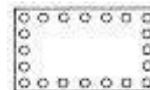
13.5 Unterkellerung

Für den südlich der HAUPTerschließungsstraße gelegenen Abschnitt ist eine Unterkellerung tiefer als 2 m unter ursprünglicher Geländeoberkante ausgeschlossen. Fundamente und technisch erforderliche Gründungsmaßnahmen sind hiervon ausgenommen.

14. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und abs. 6 BauGB)

Pflanzungen gem. Pflanzliste und Vorgaben Umweltbericht



15. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

15.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel bis großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste GOP) zu pflanzen.

Hinweis:

Die Umsetzung des Pflanzgebotes ist im Bauantrag nachzuweisen!

15.2 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen Außenwände von Gebäuden ab einer Flächengröße von 50 m² mit selbstklimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Wenn keine

selbstklimmenden Arten verwendet werden, sind Rankhilfen zur Traufe vorzusehen. Es sind einheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste GOP).

15.3 Bis zu einem Fünftel der zu pflanzenden Bäume können in Abstimmung mit dem Zweckverband auf städtischen Flächen der Kommune Meßkirch gepflanzt werden, sofern die Verortung mit dem Baugesuch eingereicht wird, die Gemeinde Meßkirch dem zustimmt und die dauerhafte Pflege und der Unterhalt durch den Grundstückseigentümer und den Rechtsnachfolger zugestimmt wird.

15.4 Dachnutzung und -begrünung

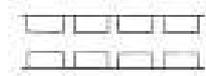
Dächer sind bestmöglich mit solaren Energieerzeugungsanlagen zu belegen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig Extensivbegrünung mit naturnaher, einheimischer Vegetation vorzusehen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Dächer unter 40 m² müssen nicht begrünt werden. Unter den Solaren Energieanlagen kann ausnahmsweise auf Dachbegrünung verzichtet werden.

Hinweis:

Die Umsetzung der Dachbegrünung ist im Bauantrag nachzuweisen!

16. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs 1. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

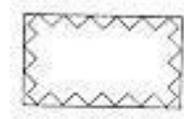


Die eingetragene Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

17. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 und Abs. 6 BauGB)

Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtbehinderungen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.



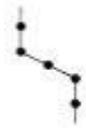
18. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



19. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



20. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN und ALLGEMEINE HINWEISE

1. Zufällige Funde (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) bei Erdarbeiten im Planungsbereich zu Tage treten. In diesem Zusammenhang wird auf § 27 DSchG hingewiesen.

2. Wasserrecht und Bodenschutz

2.1 Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist über die Regenwasserkanalisation der Regenwasserbehandlung zuzuführen. Es ist zulässig 80 % der Grundstücksflächen zu versiegeln. Die Regenwasserkanalisation wird jedoch auf 50% versiegelte Fläche ausgelegt. Die mögliche Differenz zu 80% muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erfolgen. Alles was den 50% Wert übersteigt, ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten (Verringerung der Abflussbeiwerte von Dächern, Dachbegrünungen, dezentrale Rückhaltebecken, Mulden, Zisternen, Wassernutzung, Regenwasserverrieselung). Der Nachweis der eingeleiteten Wassermengen und der örtlichen Maßnahmen zur Minderung des Abflusses muss mit dem Baugesuch erbracht werden.

2.2 Metaldächer müssen so beschichtet sein (Lackierung, Kunststoffüberzug), dass durch den sauren Regen keine Metalle gelöst werden und in die öffentliche Regenwasserbehandlung gelangen.

2.3 Wird bei Bauarbeiten auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Umweltschutzamt zu verständigen.

2.4 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenwirkungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. § 1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird. Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ (erhältlich beim Landratsamt Sigmaringen - Umweltschutzamt) ist zu beachten.

2.5 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Dietmanns-Beckensedimenten sowie randlich von Holozänen Abschwemmmassen, Verschwemmungssediment und Lössführender Fließerde. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Dietmanns-Beckensedimenten und der Lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist im Bereich der Verschwemmungssedimente und der Holozänen Abschwemmmassen zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

3. Naturschutz

3.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

3.2 Vor Errichtung und Betrieb einer im Anhang der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) genannten Anlage im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung sind mögliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu prüfen (Critical Loads), wenn die Schadstofffrachten feststehen.

4. Abfallbeseitigung

4.1 Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.2 Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-“ jeweils in der aktuellsten Fassung einzuhalten.

5. Bepflanzung

5.1 Von Bepflanzungen dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen.

5.2 Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

6. Versorgung

6.1 Wie bereits im Geltungsberiech des Bebauungsplans „Industriepark Nördlicher Bodensee“ werden auch in der Erweiterung Erdgasmitteldruckleitungen in der Straße in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger verlegt. Der Schutzstreifen dieser Leitungen [1,00 m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheits-technischen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Von dem generellen Bauverbot im Schutzstreifen kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern die Zustimmung des Netzbetreibers erteilt wird. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

7. Ausnahmen und Befreiungen

7.1 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB

06.04.2022

Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee
Stadtbauamt Stadt Meßkirch, Schlossstraße 1, 88605 Meßkirch

D. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf 26.11.2020 | Entwurf 21.02.2022 | Satzungsbeschluss 06.04.2022

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), hat der Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee in der öffentlichen Sitzung am 06.04.2022 die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriepark Nördlicher Bodensee“ in Meßkirch beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 - GBl. S. 617)

- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung –

2. Gemeindeordnung (GemO für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 - GBl. S. 581, ber. S. 698)

- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung –

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ in Meßkirch. Der Geltungsbereich ist im Lageplan Maßstab 1:1.000 vom 24.03.2022 (Teil E) dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. **Dachform, Dachneigung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1**

2.1 Zulässig bei Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen:

Dachneigung von 0° - max. 20° (gemäß Planeinschrieb). DN = Dachneigung

2.2 Gestaltung der Dachflächen

Für die Dacheindeckung sind, sofern keine Dachbegrünung vorgeschrieben ist, nur nichtblendende Dachmaterialien zulässig. Kupfer-, zink- oder alugedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine grelle und störende Farbgebung ist unzulässig. Anlagen für solare Energieerzeugung sind hiervon ausgeschlossen.

2.3 Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

3. **Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben)**

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1 Dachaufbauten und -einschnitte sind bei flachen und geneigten Dächern zulässig.

4. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO B.-W.)

4.1. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig.

4.2 Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Dazu gehören auch Booster – Anlagen.

4.3 Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der B 313 sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht zulässig.

4.4 Pylone zu Werbezwecke dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 15 m errichtet werden

5. **Einfriedungen** (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO B.-W.)

5.1 Als **Einfriedungen** sind Hecken, Holzzäune, begrünte Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 2,40 m Höhe zugelassen, wobei die Mauer als Sockel max. 0,30 m hoch sein darf. Mauern aus Beton und Gabionen sind bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig, müssen aber begrünt werden (siehe Pflanzliste GOP).

5.2 **An den Straßen und Wegen**, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofiles für die Fahrbahn feste Einbauten wie Einfriedigungen mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand haben. Dies gilt nur für Fahrbahnränder ohne Gehwege oder Seitenstreifen.

5.3 Reine **zaunartige Einfriedungen** dürfen im Höhenbereich bis 15 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

6. **Freileitungen** (§74 Abs. Nr. 5 LBO B.-W.)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

7.1 **Pkw - Stellplätze und Garagenvorplätze**

sind mit wasserdurchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Platten mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen (siehe dazu Arbeitsblatt DWA - A 138).

7.2 Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Mauern entlang von öffentlichen, befahrbaren Verkehrsflächen dürfen eine sichtbare Höhe von 0,80 m (von der Verkehrsfläche aus gesehen) nicht überschreiten und müssen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Das Gelände ist ansonsten der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

8. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten - Antenne zulässig. Satelliten - Antennen sind am Gebäude bis max. 1,00 m Durchmesser zulässig.

9. Umweltschutz (§ 74 (3) Nr. 1-2 LBO)

Die Geländegestaltung auf dem Baugrundstück ist mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen. Überschüssiges Erdmaterial ist beim Landratsamt Sigmaringen anzumelden. Es darf nur nicht verwertbares Aushubmaterial auf die Deponie abgelagert werden.

10. Dachflächenwasser

Dachflächenwasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Es ist zulässig 80 % der Grundstücksflächen zu versiegeln. Die Regenwasserkanalisation wird jedoch auf 50% versiegelte Fläche ausgelegt. Die mögliche Differenz zu 80% muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erfolgen. Alles was den 50% Wert übersteigt, ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten (Verringerung der Abflussbeiwerte von Dächern, Dachbegrünungen, dezentrale Rückhaltebecken, Mulden, Zisternen, Wassernutzung, Regenwasserverrieselung). Der Nachweis der eingeleiteten Wassermengen und der örtlichen Maßnahmen zur Minderung des Abflusses muss mit dem Baugesuch erbracht werden.

11. Hofflächenwasser

Niederschlagswasser von Hofflächen und PKW – Stellplätzen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Es ist zulässig 80 % der Grundstücksflächen zu versiegeln. Die Regenwasserkanalisation wird jedoch auf 50% versiegelte Fläche ausgelegt. Die mögliche Differenz zu 80% muss durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erfolgen. Alles was den 50% Wert übersteigt, ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten (Verringerung der Abflussbeiwerte von Dächern, Dachbegrünungen, dezentrale Rückhaltebecken, Mulden, Zisternen, Wassernutzung, Regenwasserverrieselung). Der Nachweis der eingeleiteten Wassermengen und der örtlichen Maßnahmen zur Minderung des Abflusses muss mit dem Baugesuch erbracht werden.

12. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiung (§ 56 LBO (3))

Eine Überschreitung der maximal festgelegten Dachneigung ist im Einzelfall um bis zu 3 ° zulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Meßkirch, den 06.04.2022


**Zweckverband
Industriepark Nördlicher Bodensee**
Conradin-Kreutzer-Str. 1
88605 Meßkirch

Arne Zwick

Vorsitzender Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee

E. Planteil Bebauungsplan M 1:1000

Vorentwurf 26.11.2020 | Entwurf 21.02.2022 | Satzungsbeschluss 06.04.2022

F. Verfahrensvermerk

Vorentwurf 26.11.2020 | Entwurf 21.02.2022 | Satzungsbeschluss 06.04.2022

1. Der Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee hat am 11.11.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ und der Örtlichen Bauvorschriften in Meßkirch beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Aufstellungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden am 22.01.2021 bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ in Meßkirch mit Begründung, Örtlichen Bauvorschriften lag in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschl. 08.03.2021 öffentlich aus (§ 3 Abs.1 BauGB).
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ in Meßkirch mit Begründung, Örtlichen Bauvorschriften wurde vom Zweckverband Nördlicher Bodensee in öffentlicher Sitzung am 01.02.2022 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs.2 BauGB).
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ in Meßkirch mit Begründung, Örtlichen Bauvorschriften lag in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschl. 16.03.2022 öffentlich aus (§ 3 Abs.2 BauGB).
7. Die Benachrichtigung der nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte am 04.02.2022.
8. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee in öffentlicher Sitzung am 06.04.2022 behandelt (§ 1 Abs.6 BauGB, § 3 Abs.2 BauGB)
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ in Meßkirch sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden vom Zweckverband Industriepark Nördlicher Bodensee in öffentlicher Sitzung am 06.04.2022 als Satzungen beschlossen (§ 10 BauGB).

10. Mit Bekanntmachung am 15.04.2022 in den Mitteilungsblättern der Stadt Meßkirch sowie den Gemeinden Inzigkofen, Leibertingen, Sauldorf, und Wald ist der Bebauungsplan „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“ in Meßkirch sowie die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten (§ 10 BauGB).

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechtes, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen, Beschlüsse, Befangenheit und ortsübliche Beschlüsse wird bestätigt.


**Zweckverband
Industriepark Nördlicher Bodensee**
Conradin-Kreutzer-Str. 1
88605 Meßkirch

Arne Zwick

Meßkirch, den 06.04.2022