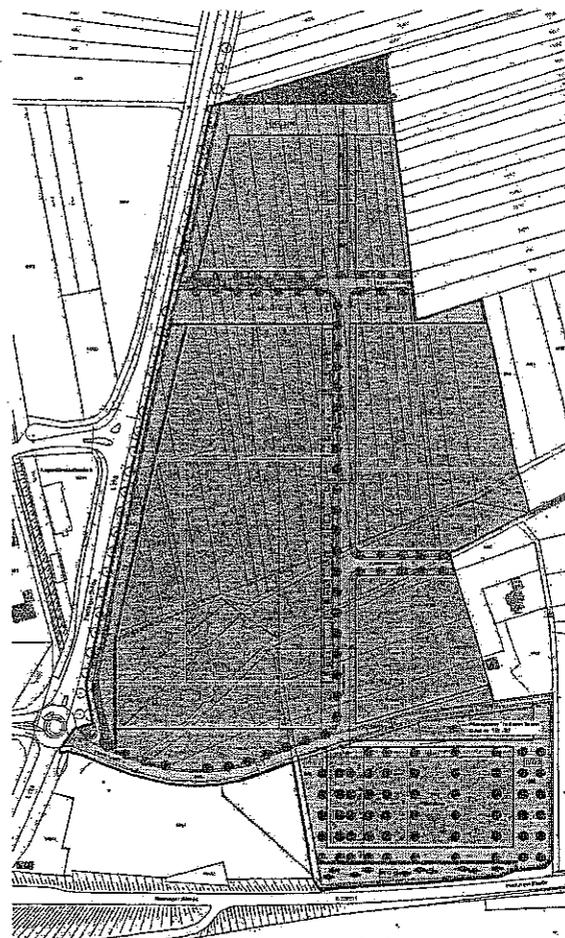


STADT MINGEN
KREIS SIGMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN „NIEDERBOL OST“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Endfassung



STAND: 26.02.2008

KOVACIC  Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure

DIPL ING (FH) ACHIM KETTERER
FREIER STADTPLANER

HEINRICH-HONER-STRASSE 12
78573 WURMLINGEN
TEL.07461-9101606 FAX 9101607

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

siehe Planeintrag

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Tankstellen

Als Ausnahme sind nicht zulässig (§ 9 Abs.3 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebsinhaber- und Betriebleiterwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 und 2 BauNVO)

siehe Planeintrag

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen

Als Ausnahme sind nicht zulässig (§ 9 Abs.3 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebsinhaber- und Betriebleiterwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

1.3 Schallemissionskontingent (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

siehe Planeintrag

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 wie im Bebauungsplan dargestellt (Zeichnerischer Teil) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5
Massgeblich sind die im Bebauungsplan bezeichneten Flächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

siehe Planeintrag

2.2 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag

Gebäudehöhe (GH) – Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen bis zur Oberkante Dach, einschließlich Dachausbildungen und Dachaufbauten.

Jegliche Bauteile dürfen die absolute Höhe von 575,00 NN nicht überschreiten (Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Mengen – Hohentengen)

3. Bauweise

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planeintrag

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

siehe Planeintrag

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

siehe Planeintrag

Nicht zulässig sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

- Garagengebäude als Stellplätze sind unzulässig, es werden nur unüberdachte Stellplätze für zulässig erklärt.

6. Verkehrsflächen

6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag

Zweckbestimmung G + R + W Geh, Rad- und Wirtschaftsweg

6.3 Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag

Verkehrsgrünflächen gehören zur Verkehrsanlage und werden gemäß dem Grünordnungsplan begrünt.

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Kompensation

siehe Planeintrag

Die Öffentliche Grünfläche dient der Kompensation des Eingriffes und wird entsprechend Grünordnungsplan als artenreiche Wiese im Übergangsbereich zur Landschaft gestaltet und bepflanzt.

7.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Retention

siehe Planeintrag

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der Minimierung des Eingriffs und der Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser. Sie soll entsprechend dem Grünordnungsplan begrünt und gestaltet werden.

7.3 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Extensive Grünfläche

siehe Planeintrag

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Minimierung des Eingriffs und soll als soll entsprechend dem Grünordnungsplan begrünt und gestaltet werden.

7.4 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Retention

siehe Planeintrag

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Minimierung des Eingriffs und der Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser. Sie soll entsprechend dem Grünordnungsplan begrünt und gestaltet werden.

8. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

siehe Planeintrag

8.1 Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGB)

Fläche zur Regelung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

9. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

9.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planeintrag

Auf den für ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist ein bauliche Nutzung nicht zulässig.

10. Pflanzgebote

10.1 Flächenhafte Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag

Die im Plan dargestellten Pflanzgebote sind entsprechend dem Grünordnungsplan herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

PFG 1 – Standortgerechte niedrige Hecke

PFG 2 – Extensive Grünfläche

PFG 3 – Naturnahe Retentionsfläche

10.2 Pflanzgebote Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag

Pflanzgebot „Hoher Laubbaum“

Pflanzgebot „Kompakter Laubbaum“

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte auf den Gewerbegrundstücken können den jeweiligen Zufahrtssituationen angepasst und um bis zu 5m verschoben werden.

11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

siehe Planeintrag

11.3 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

siehe Planeintrag

11.4 Zuordnung von Ausgleichsmassnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1. EINGRIFFE DURCH DEN BAU DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Die Eingriffe, die durch den Bau der Erschließungsstraßen hervorgerufen werden, werden durch 32% der Kompensationsmaßnahme K5 außerhalb des Bebauungsplangebietes, Flurstück 695/1, Gemarkung Blochingen und Flurstück 1138, Gemarkung Ennetach im Mündungsbereich der Ablach kompensiert und gemäß Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet (entspricht einem monetären Wert von 6.900 €).-

2. ZUORDNUNG FÜR DIE EINGRIFFE AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Die Eingriffe, die durch die Überbauung der privaten Baugrundstücken zu erwarten sind, werden allen sonstigen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan ausführlich beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche:

innerhalb des Bebauungsplangebietes:

K1 Anlage von extensiven Wiesen

K2 Pflanzung standortgerechter Hecken an der B 32

außerhalb des Bebauungsplangebietes:

K3 Umwandlung von Acker in extensives Grünland in der Donauaue südlich des Naturschutzgebietes „Blochinger Sandwinkel“

K4 Umwandlung eines Ackers in Ackerbrache (Flurstück 1454A)

68% von K5 Flurstück 695/1, Gemarkung Blochingen und Flurstück 1138, Gemarkung Ennetach

11.5 Maßangaben sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

siehe Planeintrag

12. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

12.1 Geotechnik

Bei allen baulichen Maßnahmen ist das Geotechnische Gutachten vom 19.03.2007 der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik – BauGrund Süd, zu beachten.

12.2 Bodenfunde und Denkmalschutz

Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2, Referat 25 Denkmalpflege anzuzeigen.

12.3 Bodenschutz

Es wird empfohlen die Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß zu begrenzen, sowie eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich) nach DIN 18915. Bei Einzelvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises zu berücksichtigen.

12.4 Grundwasserschutz, Gewerbliches Abwasser

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu benachrichtigen. Jedes Gewerbliche Vorhaben ist dem LRA vorzulegen.

12.5 Schallschutzgutachten

Für den Bebauungsplan wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 23.07.2007 Proj. Nr582/1 erarbeitet.

Die Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind im Einzelfall vom Bauherren zu beachten

12.6 Verwendung Insektenfreundlicher Leuchtmittel

Es wird empfohlen insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, in nach unten strahlenden Gehäusen zur Hof- und Strassenbeleuchtung. Weiterhin wird die Absenkung der Leuchtendichte und Dimmung ab 10.00 Uhr empfohlen.

12.7 Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau und Koordinierung der T. –Netzes ist eine frühestmögliche Anzeige, mind. 3 Monate für Baubeginn, erforderlich.

12.8 Bauschutzbereich Flugplatz Mengen - Hohentengen

Sollten Bauvorhaben in den Bauschutzbereich (§12 Luftverkehrsgesetz) des Flugplatzes Mengen-Hohentengen hineinragen, so bedürfen diese Vorhaben der Vorlage der Luftfahrtbehörde.

Eventuell zum Einsatz kommende Kräne sind gesondert zu beantragen.

12.9 Altlasten

Bei Baumaßnahmen ist die Verwertbarkeit des anfallenden Aushubmaterials zu überprüfen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherstellen zu können.

12.10 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Rohstoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) von Baden Württemberg vom 08.08.1995 i. d. F. vom 14.12.2004

BauGB vom 23.09.2004 i. d. F. vom 21.12.2006

BauNVO vom 23.01.1990 i. d. F. vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO) von Baden Württemberg vom 08.08.1995 i. d. F. vom 14.12.2004

Gemeindeordnung (GemO) für BW i. d. F. vom 24.09.2000

Aufgestellt:

Wurmlingen 26.02.2008

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:

Mengen, 26.02.2008

Christian Lange, Bürgermeister – Anton Schedel, 1. Beigeordneter