Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Gewerbegebiet (GE)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (1) + (2) 1 bis 2 BauNVO.

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

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 8 (3) BauNVO

 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 2.1 Gewerbegebiet GE
 - 2.1.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,6 festgesetzt.
 - 2.1.2 Die Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.
 - 2.1.3 Die Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO wird auf II als Höchstgrenze im Plangebiet festgesetzt.
 - 2.1.4 Die Firsthöhe darf max. 10,0 m über der festgesetzten EFH betragen

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgelegt.

Zulässig ist eine abweichende Bauweise im Sinne der "offenen Bauweise", jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

- 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO
- 4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:
 - Garagen im Rahmen von § 6 (1) 1 LBO
 - Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO
- 4.2 Im 15-m-Anbauverbotsstreifen längs der K 8242 sind Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht zugelassen (§§ 12 (6) und 14 (1) S. 3 BauNVO).
- 5. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Innerhalb eines Streifens von 0,50 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer das Einrichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie notwendiger Verkehrsschilder zu dulden.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgelegt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand die bautechnisch erforderliche Rückenstütze sowie notwendige Damm- bzw. Einschnittsböschungen auf seinem Grundstück zu dulden und zu unterhalten.

7. Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Entlang der Grenzen des Bebauungsplans, werden Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen (pfg1). Im Bereich der Leitungsrechte werden ausschließlich standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt (pfg2).

Auf der neu entstehenden Einschnittsböschung entlang der Zufahrt wird je eine Reihe von Stieleichenhochstämmen und Haselsträuchern gepflanzt (pfg3).

Ein Teil der Ackerfläche von Flurstück 1070 wird mit Ausmähen und Abtransport des Mähguts 2 Jahre lang ausgehagert. Danach erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen. Die so vorbereitete Fläche wird locker mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt (pfg4).

8. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baurechtsbehörde endgültig festgelegt.

9. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

10. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Entlang der Grenzen des Bebauungsplans, werden Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen (pfg1). Im Bereich des Leitungsrechtes werden ausschließlich standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt (pfg2).

Die neu entstandene Einschnittsböschung am Hohlweg wird mit Landschaftsrasensaatgut eingesät. Außerdem wird je eine Reihe von Stieleichenhochstämmen und Haselsträuchern gepflanzt (pfg3). Der Landschaftsrasen darf nur zweimal jährlich gemäht werden. Die Mahdtermine haben Mitte Juni und Mitte September zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Diese Pflegemaßnahme muss so lange durchgeführt werden, bis sich ein geschlossener Gehölzbestand entwickelt hat.

Durch die neue Einschnittsböschung wird auf Flurstück 1070 eine Fläche von ca. 920 m² für die landwirtschaftliche Nutzung uninteressant. Diese Fläche wird mit Ausmähen und Abtransport des Mähguts 2 Jahre lang ausgehagert. Danach erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen. Die so vorbereitete Fläche wird locker mit standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt (pfg4).

Als **externe Ausgleichsmaßnahme** wird im Gewann "Stockwiese", Gemarkung Zell a. A. auf den Flurstücken 150/1 und 150/2 eine Nutzungsextensivierung mit Gewässerrenaturierung durchgeführt.

Auf Flurstück 150/1 erfolgt eine Nutzungsextensivierung auf einer Frischwiese.

Auf Flurstück 150/2 wird ein flaches Bachgerinne mit Flutmulden angelegt, wodurch eine zusätzliche Vernässung der Fläche erfolgt.

Die Nutzung der auf Flurstück 150/2 vorhandenen Feuchtwiese wird weiter extensiviert, wobei sich die Mahd nach der sich entwickelnden Vegetation richten muss.

Auf der Fläche zwischen dem neuen Bachgerinne und dem Wald findet eine Aufgabe der Wiesennutzung statt. Durch natürliche Sukzession wird sich ein Waldmantel entwickeln.

Stadt Pfullendorf Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über den Bebauungsplan **Gewerbegebiet "In der Metzg"**, Gemarkung Zell a. A.

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004, geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 mit Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 29.09.2011 den Bebauungsplan **Gewerbegebiet "In der Metzg"**, Gemarkung Zell a. A., als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der in § 2 genannte Gestaltungsplan maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.06.2011 besteht aus:

- 1. Gestaltungsplan M 1:500 (Bebauungsplan mit Legende)
- 2. Textteil zum Bebauungsplan mit Begründung

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 06.10.2011

Thomas Kugler, Bürgermeister

Blatt 1 von 4

Stadt:

PFULLENDORF

Gemarkung: ZELL AM ANDELSBACH

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET "IN DER METZG"

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mit Berichtigung vom 25.05.2010 (GBl. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Neufassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, bereinigt S. 698), geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBI. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

B. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- 1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten § 74 (1) Ziff. 1-7 LBO
- 1.1 Dachform und -deckung § 74 (1) 1 LBO
- 1.1.1 Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind nur zur Verkleidung von kleinen Bauteilen zulässig.

- 1.1.2 Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° 40° herzustellen.
- 1.2. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO
- 1.2.1 Bei Grundstücken entlang der K 8242 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße nicht geblendet werden. Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) muss so gestaltet sein, dass sie den Fahrzeugverkehr durch Ablenkung nicht gefährdet. Werbeanlagen längs der K 8242 dürfen in einer Entfernung bis 15 m vom befestigten Fahrbahnrand nicht errichtet werden (§ 22 Abs. 1 Nr. 1b i.V. mit Abs. 5 StrG).
- 1.2.2 Lauflicht- und Wechselanlagen sind nicht zulässig.
- 1.2.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone werden aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.
- 1.2.4 In dem unter Ziff. 4.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen 15-m-Anbauverbotsstreifen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzwecks des § 16 LBO nicht zugelassen werden.
- 1.3 Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

Stellplätze u.ä. sind so zu befestigen, dass niederschlagendes Wasser flächig versickern kann.

1.4 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Entlang öffentlicher Straßen und Wege müssen Einfriedungen und lebende Hecken mindestens einen Abstand von 0,5 m haben.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf max. 2,5 m betragen. Durchgängig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig, d.h. im Sockelbereich ist eine Überwindbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) Ziff. 1-2 LBO

2.1 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und die knappe Deponiekapazität ist, soweit dies möglich ist, die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

Überschüssige Erdmassen sind beim Landratsamt Sigmaringen, Umweltschutzamt, zur Weitervermittlung anzumelden. Es darf nur nicht vermittelbares Aushubmaterial auf die Aushubdeponie abgelagert werden.

2.2 <u>Dachflächenwasser</u>

Dachflächenwasser muss an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z.B. Sickerungsmulden, Rigolen o. ä.) angeschlossen werden.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

2.3 <u>Hofflächenwasser</u>

Niederschlagswasser von Hofflächen und PKW-Stellplätzen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Einleitung in Versickerungsmulden).

Von dieser Pflicht ist ausgenommen:

Hofflächenwasser von LKW-Stellplätzen und Umschlagbereichen (z.B. Beund Entladen)

Wasser von Flächen, bei denen das Niederschlagswasser von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt) als nicht schadlos bewertet werden kann. Diese Flächen sind zu befestigen und über den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

2.4 Punkt- und linienförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig. 2.5 Für KFZ-Waschplätze sind Leichtflüssigkeitsabscheider anzuordnen, deren Überlauf an die Schmutzwasserkanäle anzuschließen ist.

3. <u>Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften</u>

Der Lageplan "In der Metzg" und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 29.09.2011 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

4. Ausnahmen

Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschriftensatzung können in begründeten Einzelfällen nach § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

Stadt Pfullendorf Landkreis Sigmaringen

Satzung

der Stadt Pfullendorf über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Metzg", Gemarkung Zell a. A., gemäß § 74 Landesbauordnung.

Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Gewerbegebiet "In der Metzg"**

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4, 5 und Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8 1995 (GBI., S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 mit Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Pfullendorf am 29.09.2011 für den Bebauungsplan **Gewerbegebiet "In der Metzg"** örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der in § 2 der Bebauungsplansatzung genannte Gestaltungsplan maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in der Fassung vom 07.06.2011.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Ziff. 2 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 74 getroffenen Festsetzungen zu dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch i.V. mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung in Kraft.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den 06.10.2011

Thomas Kugler, Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan "In der Metzg" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemein

Der Ortsteil Schwäblishausen liegt auf der Gemarkung von Zell am Andelsbach, Stadt Pfullendorf, im Landkreis Sigmaringen zwischen Krauchenwies und Pfullendorf.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der geplante Bebauungsplan "In der Metzg" befindet sich im Teilort Schwäblishausen am nordöstlichen Rand des Dorfes.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung von ca. 200 m in Südwest-Nordost-Richtung, eine Ausdehnung von ca. 100 m in Nordwest-Südost-Richtung mit einer Fläche von ca. 2,3 ha.

Der überplante Bereich umfasst teilweise eine bereits vorhandene Gewerbefläche von ca. 0,8 ha. Auf der restlichen Fläche von ca. 1,5 ha befindet sich im überplanten Bereich eine landwirtschaftliche Fläche und ein Feldweg, welcher bereits als Zufahrt zu dem bestehenden Gewerbegebiet dient.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pfullendorf verfügt seit 18.08.2004 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Darin ist die Plangebietsfläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der in der Teilfortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) mit Zieljahr 2025 sieht ebenfalls eine gewerbliche Baufläche vor.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Sind nicht vorhanden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen. Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Die Maßnahme dient den Betriebserweiterungen der Firmen Früchte Herr GmbH und Greinacher Landtechnik, sowie der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Außerdem muss die Zufahrt zum Gewerbegebiet "In der Metzg" verbessert werden.

Dieser Standort besitzt bereits Vorbelastungen, welche eine künftige Nutzung als Fläche für Wohnsiedlung, Erholung und Naturschutz ausschließen (Gewerbefläche, Überlandfernleitung).

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "In der Metzg" befindet sich auf einer bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Aussiedlung zweier Gewerbebetriebe. Um für diese kleine Gewerbefläche zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, wird im Geltungsbereich ein **Gewerbegebiet (GE)** ausgewiesen.

Die Festsetzung erfolgt gem. § 8 (1) + (2) Ziff. 1 bis 4 + (3) Ziff. 1 BauNVO.

Hier sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein.

Nicht zulässig sind die Vorhaben des § 8 (3) Ziff. 2 und 3 BauNVO.

5.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u>

Um das Landschaftsbild zu wahren, sollen Anzahl der Vollgeschosse und die bebaubare Fläche der Gewerbeansiedlungen reglementiert werden.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ).

Bei den festgelegten Bestimmungsgrößen wurden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze im gesamten Baugebiet verwendet.

Die Firsthöhe darf max. 10,0 m betragen.

5.3 <u>Höhenlage baulicher Anlagen</u>

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baurechtsbehörde endgültig festgelegt.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine ungestörte Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgelegt.

Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

5.5 <u>nicht überbaubare Flächen</u>

Nebenanlagen, soweit es sich um Garagen im Rahmen von § 6 (1) LBO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO handelt, werden in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, außer in dem 15-Meter-Anbauverbotsstreifen entlang der K 8242.

5.6 <u>Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u>

Zur Wahrung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des ökologischen Potenzials der überplanten Fläche ist für das Baugebiet im Flächennutzungsplan eine Ortsrandbegrünung vorgesehen.

Der Erhalt einzelner Eichen auf den Hohlwegböschungen dient dem Erhalt eines Landschaftselementes von besonderer Bedeutung.

Die Bepflanzung auf der neu entstehenden Einschnittsböschung entlang der Zufahrt und auf einem Teil des Flurstücks 1070 dient der Wiederherstellung des ursprünglichen Hohlwegbewuchses und dem damit verbundenen Ausgleich im Landschaftsbild. Diese Bepflanzung hat das notwendige Entwicklungspotenzial für einen Baumbestand, wie er vor der Baumaßnahme auf diesem Teil der Böschung bestanden hat.

5.7 <u>Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und</u> Landschaft

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans "In der Metzg" entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden und in den Gehölzbestand auf der Hohlwegböschung in der "Viehgasse".

Das dafür erforderliche Ausgleichskonzept wird teilweise auf einer externen Fläche umgesetzt.

Da nicht genügend landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung von Schwäblishausen zur Verfügung stehen um die Nettoneuversiegelung, die durch den Bebauungsplan entsteht, durch Bodenverbesserungen ausgleichen zu können, ist zur Kompensation des Eingriffs eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Bezüglich dieser Ausgleichsmaßnahme wird auf den Umweltbericht (Anlage 1 zu dieser Begründung) und den Erläuterungsbericht zur Darstellung und Begründung der Kompensationsmaßnahmen (Anlage 3 zu dieser Begründung) verwiesen.

Diese Maßnahme dient dem Ausgleich unvermeidlicher Beeinträchtigungen (Schutzgut Boden), welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen.

Diese Ersatzmaßnahme ist in ihrem Umfang so gewählt, dass sie durch ihre Mehrfachfunktion auch zur Kompensation des Eingriffs in den Baumbestand auf der Hohlwegböschung dient.

5.8 Altlasten

Zum Schutz der Gesundheit der Menschen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe enthalten, wonach Müllablagerungen oder Altlasten unverzüglich dem zuständigen Landratsamt zu melden sind.

5.9 Schadlose Versickerung

Um ein schadloses Abführen von Oberflächenwässern zu gewährleisten ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan eine Angabe zur Größe der Sickerfläche enthalten (Informationsbroschüre "Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser" des Landkreises Sigmaringen). Gleichzeitig werden mit dieser Maßgabe auch die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt.

5.10 <u>Bodenschutz</u>

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

5.11 Abfälle

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 Reststoffen 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 Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

5.12 Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Für eine positive Gestaltung des Ortsbildes sind Maßgaben notwendig, welche in den Festsetzungen des Textteils der örtlichen Bauvorschriften angegeben sind. Dazu zählen Dachform und -neigung, Werbeanlagen und Automaten, Nutzung und Gestaltung von unbebauten Flächen und Einfriedungen und Außenantennen.

- 6.2 Im Hinblick auf das Abfallvermeidungsgebot enthalten die örtlichen Bauvorschriften Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken.
- 6.3 Möglichkeiten für die Versickerung von Oberflächenwässern auf den Baugrundstücken werden beschrieben.

7. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha mit folgender Unterteilung:

	ca.	2,3 ha	=	100,0 %
Naturschutzflächen	ca.	0,1 ha	=	4,3 %
 Verkehrsflächen 	ca.	0,2 ha	=	8,7 %
 Gewerbegebiet (GE) 	ca.	2,0 ha	=	87,0 %

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 <u>Bodenordnung</u>

Die Flächen gehören teilweise der Stadt Pfullendorf, den ansässigen Gewerbebetreibenden und Privatpersonen.

8.2 <u>Erschließung</u>

Im Zuge der Erschließung wird der Feldweg in der "Viehgasse" auf einem Teilstück von ca. 100 m ausgebaut. Nach dem Anschluss der Firma Greinacher Landtechnik führt die Erschließungsstraße über Flurstück 1325 zu einer Wendeplatte.

Blatt 10

Das anfallende Straßenwasser wird in die öffentliche Kanalisation geleitet. Das anfallende Dach- und Hofflächenwasser soll auf den betreffenden Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden. Ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen.

Die Fachplanungen für die Ver- und Entsorgung (Abwasser-, Wasserleitung) des Gebiets werden aufgestellt.

9. <u>Immissionen/Emissionen</u>

Für den Bebauungsplan "In der Metzg" ist auch produzierendes Gewerbe vorgesehen. Der geplante Gewerbestandort liegt ca. 200 m von den nächstgelegensten Wohngebäuden entfernt und 14 m höher als diese. Da es sich dort um ein Mischgebiet handelt sind die Richtwerte von 60/45 dB(A) einzuhalten.

10. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Aufgestellt:

Ehingen, den 12.04.2011

Ingenieurbüro Norbert Karcher

Hauptstraße 25 89584 Ehingen

Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40