

freie architekten bda + stadtplaner a. moschkon + partner
in den burgwiesen 3, 72488 sigmaringen, tel. (07571) 1660 + 1161, fax (07571) 1662

BEBAUUNGSPLAN

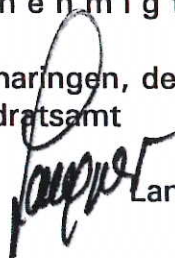
GEWERBEGEBIET „HASENÄCKER“

GEMEINDE STETTEN A.K.M.

ORTSTEIL STORZINGEN

G e n e h m i g t !

Sigmaringen, den 12.06.96
Landratsamt

 Langner



Juni 1996

freie architekten bda + stadtplaner a. moschkon + partner
grüngrabenstraße 17, 72458 albstadt, tel. (07431) 53086

GEMEINDE STETTEN A.K.M.

ORTSTEIL STORZINGEN

B E B A U U N G S P L A N

GEWERBEGEBIET "HASENÄCKER"

STORZINGEN:

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung
- die Landesbauordnung (LBO)

Zeichenerklärung:

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 1990 vom 18.12.1990
(BGBl. I 1991 S. 58)

GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
I-III	max. Zahl der Vollgeschosse s. Eintragung im Lageplan
0,6	GRZ = Grundflächenzahl
1,2 bzw. 1,8	GFZ = Geschößflächenzahl
O oder G	offene oder geschlossene Bauweise

Zulässige Alternativen der Dachgestaltung:

FD	Flachdach	0° - 7° Dachneigung
SD	Satteldach)	
PD	Pulldach)	10° - 25° Dachneigung
SHED	Sheddach)	

NUTZUNGSSCHABLONE:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Dachform Dachneigung

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Ziff 1 und 5 BauGB und § 8 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Für den BA II erfolgt die Einschränkung:
Zulässig sind "nicht wesentlich störende Betriebe"

Im BA I: keine Einschränkung.

1.1.2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Lageplan. Er ist in zwei Bauabschnitten (BA) unterteilt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung wie im Plan eingeschrieben
Eine Baumassenzahl wird in diesem Gebiet nicht festgesetzt.

1.2.1 Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) als Höchstgrenze

1.2.2 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2.3 GFZ = Geschloßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- 1.2.4 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich dem Hauptkörper anpassen bzw. unterordnen.
Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ 0,6

Geschoßflächenzahl GFZ 1,8
(siehe Eintragung im Lageplan)
(lt. BauNVO GFZ bei GE max. 2,4)

Flächen für nichtüberdachte Stellplätze sind bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

- 1.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche: (§ 23 BauNVO)
wird durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO geregelt.

- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) bis 50m Länge
u n d geschlossene Bauweise (Paragraph 22 Abs.3 BauNVO
sind zugelassen.

- 1.3.1 Gemäß § 21a BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.22 (Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen) n i c h t in die Berechnung der GRZ bzw. GFZ aufzunehmen und zu berücksichtigen.

- 1.3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offene Bauweise und geschlossene Bauweise sind zugelassen.

- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB § 18 Abs.3 BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung durch das Landratsamt - Kreisbauamt - festgelegt.

- 2 **Örtliche Bauvorschriften** § 74 LBO
- 2.1 Äußere Gestaltung § 74 LBO Abs. 1
- 2.1.1 Dachgestaltung
- a) Dachform
Folgende Dachformen sind alternativ zugelassen:
- | | |
|--------------|--------------------------|
| - Flachdach | 0 - 7 Grad Dachneigung |
| - Satteldach | 10 - 25 Grad Dachneigung |
| - Pultdach | 10 - 25 Grad Dachneigung |
| - Sheddach | 10 - 25 Grad Dachneigung |
- b) Dachneigung
bei Satteldach / Pultdach oder Sheddach:
10 - 25 Grad Dachneigung
- c) Dachdeckungen:
- Tonziegel oder Betondachziegel, naturrot bis dunkelrote Engobe.
 - Trapezblecheindeckung, dunkle Farbtöne. Es darf kein helles, glänzendes Material verwendet werden.
 - Kiesschüttung
 - Dachbegrünung
- d) Traufhöhe
Die Traufhöhe darf 9,00 m bei II-geschossigen, bzw. 12,00 m bei III-geschossigen Gebäuden nicht übersteigen.

- 2.1.2 Fassadengestaltung
Fassadenverkleidung: Holz, Putz, Verblendsichtmauerwerk oder Alu-Paneele. Die Farbgebung soll sich in das Landschaftsbild einfügen, grelle Farben sind unzulässig.

Alle Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Inbetriebnahme außen fertigzustellen. Geschlossene Fassadenflächen von mehr als 250 qm sollen in Teilflächen mit heimischen Fassadenpflanzen bewachsen werden. Auf Fassadenflächen aufgemalte und indirekt beleuchtete Schriftzüge sind Leuchtreklamen vorzuziehen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sollen vermieden werden.

- 2.2 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO)
Sämtliche Leitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen im Baugebiet zu verkabeln.
Wasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie Schutzmaßnahmen - siehe separate Erschließungsplanung.
- 2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 1,75 m hoch sein.
- 2.4 Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Als Einfriedigungen zur Straße bzw. zwischen den Grundstücken sind gestattet: Heckenpflanzung, Strauchpflanzung, Holzzäune oder Maschendraht, Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Max. Höhe der Einfriedigung 1,75 m. Entlang des Bundesbahngeländes ist die Einfriedigung zwingend.

Geländeflächen der Außenanlagen dürfen nur insoweit versiegelt (z.B. bituminiert) werden, soweit dies der Ablauf zum Betrieb des Unternehmens erfordert.
Parkplätze sollen als Rasenpflasterflächen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Flächen des Grundstückes, die außerhalb des Baufensters liegen, können in die Außenanlagenplanung z. B. für Straßen und Stellplätze einbezogen werden.
Pro 1.000 qm Grundstücksfläche sind mind. 3 heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Außenanlagenplan mit Nachweis der Stellplätze und Beschreibung der zu verwendenden Materialien für Wege und Plätze vorzulegen.
- 2.5 Der Umgang des Mutterbodens für die Erschließung ist gem. § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) auszuführen. Soweit als möglich ist Mutterboden für Geländemaßnahmen auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden. Übriges Material wird entsprechend der Konzeption der Gemeinde verwertet.
- 2.6 Die Bepflanzung der Grenzbereiche des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten vorzunehmen.
- 2.7 Aufgrund der Tatsache, daß künftiger Nutzungs- und Flächenbedarf derzeit noch nicht bekannt ist, wurde im Lageplan des Bebauungsplanes nur der Zufahrtsbereich - von der Robert-Bosch-Straße aus - festgelegt. Das Gewerbegebiet soll im Flächenangebot der Grundstücke und in der Erschließung den künftigen Bedarf gerecht werden. Bei der Einteilung in großflächige Grundstücke kann somit die Fläche für Erschließungsstraßen auf das darauf abgestimmte notwendige Maß reduziert werden.

Ob im BA II eine Straßenanbindung an die Verladerrampe der Deutschen Bahn AG erforderlich wird, ist im Bedarfsfall zu klären.

Die Haupteerschließungsstraße im BA I erschließt außen dem Planbereich "Hasenäcker" auch den BA II des Gewerbegebietes "Im Grund".

3. Hinweise

3.1 Hinweis auf Einrichtungen der Deutschen Bahn AG

Belange der Deutschen Bundesbahn und militärische Belange an der Verladeeinrichtung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Auf evtl. auftretende Emissionen wie Erschütterungen, Lärm, Abgase und Staub wird hingewiesen.

3.2 Abfallbeseitigung

Unbelasteter Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück verbleiben - oder Weiterleitung an die Erdaushubbörse des Landkreises zur Weitervermittlung.

Bauschutt, Bauabfälle und Abbruchmaterial sind getrennt zu sammeln und zu entsorgen. Hinweise auf die Bodengefährdung durch Bauchemikalien und Entsorgung von biomenhaltigen Schwarzdeckenaufbruch.

Bei Ableitung von gewerblichem Abwasser wird empfohlen Steinzeug- oder duktile Gußrohre zu verwenden. Bei der Verwendung anderer Materialien ist auf die Dichtigkeit zu achten. Eine Dichtigkeitsprüfung gemäß Eigenkontrollverordnung muß jederzeit möglich sein.

3.3 Bodenschutz

Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG; §§ 1,202 BauGB; §§ 1,2 NatSchG).

Von Seiten des Landesdenkmalamtes bestehen keine Einwendungen. Archäologische Denkmäler und Fundstellen sind nicht betroffen (siehe Schreiben vom 23.07.1993).

- 3.4 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten werden, ist das LDA unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.5 Anfallende Oberflächenwasser sind auf dem Gelände zu versickern. Lediglich das Übereich darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Die wasserwirtschaftliche Verträglichkeit ist nachzuweisen.
- 3.6 Baugrund: Weißjura-Festgesteine, von Terrassensedimenten der Schmeie in nicht bekannter Gesamtstärke verhüllt.

Auf einheitliches Gründungsst substrat ist zu achten.

Hydrologisch gesehen bildet der Weißjura einen Karstgrundwasserleiter, für den im Bereich Storzingen durch Markierungsversuche hohe Abstandsgeschwindigkeiten nachgewiesen wurden. Die Fließgeschwindigkeit des Grundwassers wird lokal durch die Schmeie beeinflusst, welche bereichsweise als Vorfluter wirkt. Regional erfolgt der Grundwasserabstrom nach Süden bis Südosten zur Donau. Obwohl sich das geplante Gewerbegebiet nach vorliegenden Erkenntnissen nicht im Einzugsgebiet genutzter Grundwassererfassungen befindet, sollte dem allgemeinen Grundwasserschutz besondere Aufmerksamkeit zukommen.

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN STETTEN A.K.M - STORZINGEN

GEWERBEGEBIET "HASENÄCKER"

1. Allgemein

Außen dem teilweise bereits bebautem und dem weitgehend mit konkreten baulichen Maßnahmen überplantem Gewerbegebiet "Im Grund" hat die Gemeinde Stetten a.k.M. auf ihrem Gemeindegebiet im Ortsteil Storzungen keine Gewerbegebiete. Aufgrund des aktuellen Bedarfes und der Verfügbarkeit des Baulandes, des günstigen Anschlusses an die Landesstraße L 218 und des bereits vorhandenen Gleisanschlusses der Deutschen Bahn AG, eignet sich das Gelände "Hasenäcker" gut zur Gewerbegebiets-Erweiterung.

Ziel ist es, durch die Nutzung des bereits vorhandenen Bahnanschlusses Gütertransporte auf kürzestem Wege auf die Bahn zu verlagern, um den Straßenverkehr zu entlasten.

Bei der Untersuchung alternativer Standortflächen für Gewerbegebiete wurde dieser Gesamtbereich aus städtebaulichen Gründen mit erster Priorität als Gewerbegebiet ausgewählt. Eine Beeinträchtigung der Ortslage durch Anlieferverkehr entfällt weitgehend, da das Gewerbegebiet über die tangierende Landesstraße direkt an die Bundesstraße angebunden ist.

Günstig erweist sich die Anbindung des Gewerbegebietes an die Landesstrasse im Norden, so ist gewährleistet, so daß der eigentliche Ortskern durch Schwerverkehr nicht belästigt wird.

Eine Beeinträchtigung des Blickes auf das Dorf Storzungen mit Kirche und dem gewachsenen Ortskern ist durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes kaum gegeben. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände weist eine leichte Tallage mit Südwest-Neigung auf. Die Sichtbeeinträchtigung die Einsicht auf das Gewerbegebiet ist, auch aufgrund des hohen Straßendamms der L454, nur bedingt gegeben.

Das Baugebiet im 1. Bauabschnitt, umfaßt ca. 3,5 ha., im 2. Bauabschnitt ca. 2,5 ha. Einzelbauplätze sind nicht ausgewiesen. Die Flächen sind nach Bedarf teilbar bzw. koppelbar.

2. Verkehrswesen

Sehr gute Erschließung über die L 218 - Anbindung an die B 463 und B 14. Die erforderliche Linksabbiegespur ins Gewerbegebiet ist bestehend.

3. Wirtschaft, Industrie, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen

Storzingen ist durch die Ansiedlung der Firma Ernst Lorch KG (Bosch-Zentrallager) Wirtschaftsstandort geworden. Als einziger Standort der Gesamtgemeinde verfügt Storzingen über einen Anschluß an die Bahnlinie, Verladerampe ist durch den Bedarf der Bundeswehr vorhanden.

Bedingt durch die günstige Verkehrserschließung bietet sich im Osten von Storzingen dieser Bereich für die Nutzung als Industrie- oder Gewerbefläche an. Im derzeit in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan ist dieses Gewerbegebiet vorgesehen.

4. Landschaftspflege / Naturschutz Umweltschutz

Das vorhandene Biotop im angrenzenden Baugebiet "Im Grund" erfährt durch die Ausweisung eines Grünstreifens im Bebauungsplan "Hasenäcker" eine Fortsetzung und Anbindung. Belange der Landschaftspflege und des Umweltschutzes sind, auch durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Schmeiental, berücksichtigt.

5. Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft können zurückgestellt werden s. Schreiben des LWA vom 06.05.1992. Forstwirtschaftliche Belange sind nicht berührt.

6. Energieversorgung

Versorgung des Gebietes wird durch die EVS sichergestellt.

7. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung ist gesichert. Maßnahmen zur Wasser-Abwasserregelung für die Regenwasser- und Löschwasserbehandlung sind durchgeführt.

8. Erschließungskosten

Gemäß Aufstellung der Gemeinde:-- DM