

Gemeindeamt
Biberach, den
22. FEB. 1998

Gemeinde Unlingen
Kreis Biberach



Gewerbegebiet „Mühlwiesen III“ in Unlingen

Textteil

zum

Bebauungsplan

Maßstab 1:500

vom 14.12.1998

Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGI. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 805)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 30.04.1998 (BGBl. I S. 823)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.2.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

gemäß Planeintrag

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Der flächenbezogene Schalleistungspegel eines Betriebes darf einen Wert von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Wegen den Emissionen, die von den in der Nähe sich befindenden Schweineställen im landwirtschaftlichen Sondergebiet „Breitenberg“ ausgehen, sind entgegen von § 8(2) BauNVO Betriebe, die Lebensmittel verarbeiten, nicht zulässig. Aus dem selben Grund sind entgegen von § 8(3) BauNVO ebenfalls nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise):

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht ganzjährig genutzt werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstwert.

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

1.3.4 Gebäudehöhe (GH)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstwert. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt die Firsthöhe bei gedecktem Dach, bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluss der Außenwand.

Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine usw., sind zulässig.

1.3.5 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden vom Gemeinderat im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

1.4 Bauweise (§§ 22 - 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

abweichende Bauweise = offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig.

1.4.2 Garagen und private Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO

sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

Gemäß § 27 Nachbarrechtsgesetz vom 08.01.1996 müssen die vorgeschriebenen, nachbarschaftsrechtlichen Abstände für die grünordnerischen Festsetzungen nicht eingehalten werden.

1.5.1 Pflanzgebot von Straßenbäumen

Es sind Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen. Änderungen vom Standort um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungskante sind zulässig.

Baumart: Spitzahorn - *Acer platanoides*

1.5.2 Privates Pflanzgebot (Pfg 1) für Gehölzgürtel

Die Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzliste 1.5.5 zu bepflanzen. Es sind ca. 5 % Bäume 1. Ordnung, 15 % Bäume 2. Ordnung und 80 % Sträucher zu verwenden.

1.5.3 Öffentliches Pflanzgebot (Pfg 2) für Bepflanzungstreifen entlang der Kanzach

Mindestens die Hälfte der ausgewiesenen Fläche ist mit Pflanzen der folgenden Liste zu bepflanzen:

Erle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Weidenarten	-	<i>Salix spec.</i>
Wasserschneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

1.5.4 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Planeintrag ist symbolisch, vorbehaltlich der Grundstückseinteilung.

Entlang der Grenzen zwischen Privatgrundstücken ist ein Grünstreifen zu erhalten. Die Gemeinde wird in den Grundstückskaufverträgen den Bauherrn verpflichtet, diese Bepflanzungen (lt. Pflanzliste Ziff. 1.5.5) vorzunehmen und diese in den Abstandsbereichen des Nachbarrechtsgesetzes zu dulden.

1.5.5 Pflanzliste für Pflanzgebote Ziff. 1.5.2, 1.5.4

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	1.Ordnung	
Sandbirke	-	Betula pendula	2.Ordnung	
Hainbuche	-	Carpinus betulus	2.Ordnung	
Hartriegel	-	Cornus sanguinea	Strauch	
Hasel	-	Corylus avellana	Strauch	
Weißdorn	-	Crataegus laevigata	Strauch	
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus	Strauch	*
Faulbaum	-	Frangula alnus	Strauch	*
Esche	-	Fraxinus excelsior	1.Ordnung	□
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum	Strauch	*
Vogelkirsche	-	Prunus avium	1.Ordnung	
Traubenkirsche	-	Prunus padus	2.Ordnung	
Schlehe	-	Prunus spinosa	Strauch	
Stieleiche	-	Quercus robur	1.Ordnung	
Wildrosen	-	Rosa spec.	Strauch	
Weidearten	-	Salix spec.	Strauch	□
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra	Strauch	
Winterlinde	-	Tilia cordata	1.Ordnung	
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus	Strauch	*
Rotfichte	-	Picea abies	1.Ordnung	

* giftige Pflanzen

□ Pflanzen sollten nicht in der Nähe von wasserführenden Leitungen des im Lageplan eingetragenen Leitungsrechtes gepflanzt werden.

1.5.6 Fassadenbegrünung

Große, ungegliederte Fassaden sind in Absprache mit der Gemeinde zu begrünen.

1.5.7 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer unter 15° Neigung mit einer Dachbegrünung zu versehen.

1.6 **Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

1.6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Rands-teine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.6.2 Sichtflächen
(§ 9 (1) BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,80 m Höhe, gemessen ab OK-Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten und Verkehrszeichen sind zulässig.

1.6.3 Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Dränagesammlern sind zugunsten der Gemeinde mit einem Leitungsrecht zu belasten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung
(§§ 74 und 75 LBO)

2.1 Dachgestaltung

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Flaches oder geneigtes Dach auch in Kombination oder Sonderformen (z.B. Sheddach), stets aber unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe.

Flachdächer sind mit Kiesschüttungen oder einer Dachbegrünung (siehe Ziff. 1.5.7), schräg geneigte Dächer sind mit rotbraunen Dacheindeckungsmaterialien zu versehen. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben, glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Große ungegliederte Fassaden sind in Absprache mit der Gemeinde zu begrünen (siehe Ziff. 1.5.6)

2.3 Private Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten und befestigten Flächen

2.4.1 Grundstückszufahrten sind mit Hartbelägen (Bitumen, Pflaster usw.) oder Kies- oder Schotterdecken zu versehen.

2.4.2 Pkw-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Stellplätze sind auf der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

2.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16.04.1996 verfahren. Es wird der 100%-ige Mittelwert aus der Tabelle B angesetzt.

2.6 Einfriedungen

Spann-, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mit allen Einfriedungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Stacheldraht und Mauern sind unzulässig.

2.7 Hinweise

2.7.1 Archäologische Hinweise

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschicht o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.7.2 Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Sondergebietes mit Schweinehaltung und durch die Ausbringung von Flüssigmist auf den umliegenden Feldern Geruchsimmissionen auftreten können.

2.7.3 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (siehe Merkblatt für den Bauherrn - Bodenschutz bei Bauarbeiten).

2.7.4 Regenwasserversickerung

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass trotz der gering durchlässigen Böden das Regenwasser von Dachflächen sowie das Regenwasser von Lagerflächen und privaten Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke versickert oder zurückgehalten wird, sofern möglich und soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

2.7.5 Grundstücksentwässerung

Das Gewerbegebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Pro Baugrundstück ist ein Anschluss für Misch- und Regenwasser (Dachwasser) vorgesehen. Die Bauherren haben dafür Sorge zu tragen, dass das Dachwasser sowie evtl. Drainageleitungen am Regenwasserkanal und das Schmutzwasser sowie Regenwasser von Lagerflächen und privaten Verkehrsflächen am Mischwasserkanal angeschlossen werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Es ist unbedingt der max. Wasserspiegel im Kanal zu berücksichtigen.

2.7.6 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung im Gewerbegebiet wird umweltfreundlich mit Natriumdampflampen durchgeführt.

2.7.7 Schutz vorh. Leitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. Grundstückseigentümers.

2.8 **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Anerkannt,
Unlingen, den 14.12.1998



Mück, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 14.12.1998

F. UYENK
INGENIEURBÜRO
Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen
Telefon 07371 /1800-0 Telefax 1800-10

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.02.1998 beschlossen, den Bebauungsplan „Mühlwiesen III“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß ist am 20.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB:
Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen der Informationsveranstaltung am 02.03.1998 und der anschließenden 14-tägigen Bereithaltung des Plankonzeptes über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.06.1998 den Bebauungsplanentwurf gebilligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.06.1998 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Mühlwiesen III“ und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 03.07.1998 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 (1) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.07.1998 bis einschl. 13.08.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.12.1998 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.12.1998 den Bebauungsplan „Mühlwiesen III“ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Unlingen, den 14.12.1998



Mück, Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) BauGB mit Schreiben vom ~~15.12.1998~~ dem Landratsamt Biberach zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 17.02.1999 Az.: 31-632-act-ha hat das Landratsamt den Bebauungsplan genehmigt.

Nach der Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde das Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 26.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Ausgefertigt:

Unlingen, den 26.02.1999



Mück, Bürgermeister

Bodenschutz bei Bauarbeiten

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
 - Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
 - Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
 - Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
-

Das sollten Sie beachten:

1. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.
2. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelle, Kürbis o.ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.
3. Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit wie möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten. Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.
4. Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.
5. Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.
6. Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.
7. Torf zur Bodenverbesserung:
Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelle schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.
8. Überdüngung:
Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.