

Gemeinde Kirchberg/Iller
Kreis Biberach

Textteil zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Schleifweg I"

R E C H T S G R U N D L A G E N

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986
(BGBI. I.S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- in der
Fassung vom 23.01.90 (BGBI. I.S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-
pläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
- Planzeichenverordnung - vom 18. Dez. 1990,
(BGBI. Jahrgang 1991, Teil I, S. 58).

Landesbauordnung für Baden Württemberg LBO i.D.F.
vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) ber. 1984 S. 519, ge-
ändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51),
12.02.88 (GBl. S. 55), 08.01.90 (GBl. S. 1) und
17.12.90 (GBl. S. 426)

Verordnung der Landesregierung und des Innen-
ministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches
(DVO BauGB) vom 25.08.87 (GBl. S. 329).

- | | | |
|-----|---------------------------|---------------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | GI Industriegebiet | § 9 BauNVO |
| 1.2 | GE Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |

2.1 Nutzungsschablone Industriegebiet

GI	-	Art der Nutzung § 9 BauNVO	
0.8	9.0	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Baumassenzahl § 21 BauNVO
□	max. Gebäude- höhe ab EFH 12 m	Bauweise § 22 (4) BauNVO	Max. zulässige Gebäudehöhe ab EFH § 16 (4) BauNVO

2.2 Nutzungsschablone Gewerbegebiet

GE	-	Art der Nutzung § 8 BauNVO	
0.7	1.6	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
□	max. Gebäude- höhe ab EFH 12 m	Bauweise § 22 (4) BauNVO	Max. zu. Gebäudehöhe ab EFH § 16 (4) BauNVO

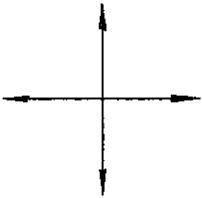
3. Baumassenzahl § 21 a (1) BauNVO
Garagengeschosse oder ihre Bau-
masse in sonst anders genutzten
Gebäuden oder in mehrgeschoßigen
Parkieranlagen sind auf die
Baumasse nicht anzurechnen.

□ 4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
abweichende Bauweise = offen § 22 (4) BauNVO
jedoch länger als 50 m zulässig.

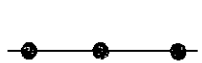
5. Ausnahme von den Gebäudehöhen § 16 (4) BauNVO

Überschreitungen der Gebäude-
höhen bis zu 3,5 Meter für
technische Einrichtungen wie
Anlagen zur Haustechnik und zur
Solartechnik können als Ausnahme
zugelassen werden, soweit sie
nicht mehr als 20 % der Gebäude-
grundfläche betragen.

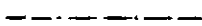
6. EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Zuge der
Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde
überprüft.



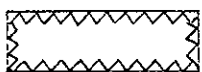
7. Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr.2 BauGB



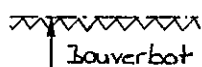
8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO



9. Baugrenze § 23 BauNVO



- 10.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen § 9 (1) Nr. 10
sind auf Dauer von Sichthindernissen BauGB
jeder Art ab 0,7 Meter Höhe über
Fahrbahnoberkante freizuhalten.



- 10.2 Bauverbotsstreifen L 264 § 9 (1) Nr. 10
BauGB

11. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB



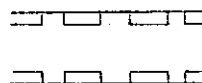
- 11.1 Straßenflächen
Geh- und Radwegflächen



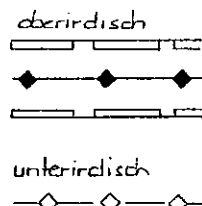
- 11.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



- 11.3 Verkehrsgrün



12. Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr.21
Nr. 13 BauGB



13. E V S best. Leitungsrecht
Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung des Schutzstreifens nur zulässig, sofern und soweit die Belange der EVS nicht beeinträchtigt werden.



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

- 14.1 Auf privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (2) LBO nicht zulässig.
- 14.2 Die privaten Grünflächen können für Zu- und Abfahrten bis zu einer Länge von max. 20 m unterbrochen werden.
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen im Grünordnungsplan auszuführen um eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauvorhaben und eine sinnvolle Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten.
- 14.3 In die, mit privatem Grün ausgewiesenen Flächen sind insbesondere markante, großkronige, standortgerechte Bäume einzupflanzen.

Die unbebauten, unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Sie sind mit mindestens 10 großkronigen Bäumen pro Hektar Gesamtgrundstücksfläche und mit Baumgruppen und Sträuchern zu durchgrünen.

Als großkronige Bäume sind folgende Sorten möglich:

Mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm :

- Eschen
- Ebereschen/Mehlbeere
- Erlen
- Birken
- Winterlinde
- Buchen mit Ballen

und mindestens 2 - 2,5 m hoch :

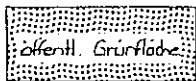
- Weiden
- Hainbuche
- Stieleiche

Vorzugsweise ist die, zwischen Straße und Baugrenze vorhandene, nicht bebaubare Fläche, soweit diese nicht als Stellfläche und Zufahrt verwendet wird, zu begrünen.

Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen. Er ist in rechtzeitiger Abstimmung mit der Fachberatungsstelle des Landratsamtes Biberach zu entwickeln und festzulegen.

Die Ausführung muß bis, bzw. sofort nach der Baufertigstellung/Inbetriebnahme erfolgen.

Stellenflächen und dergl., bei denen eine Gefährdung des Erdreichs durch grundwasser-gefährdende Stoffe nicht ausgeschlossen wird, sind mit wasserundurchlässigen Belägen wie Asphalt oder gleichwertigem zu befestigen



14.4

Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Für die Gestaltung der öffentl. Grünflächen wird im Benehmen mit dem LRA BC ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Einzelheiten sind in diesem Grünordnungsplan dargelegt.



15.

Räumlicher Geltungsbereich des § 9 (7) BauGB
Bebauungsplanes

BAUORDNUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

§ 73 (1) LBO

16. Dachneigung 0 - 40 Grad (§ 73 (1) Nr.1 LBO)
Dachform - Flachdach, Pultdach, Sheddach
und Satteldach

Dachflächen und Wandflächen sind nicht glänzend reflektierend auszubilden (ausgenommen Solartechnik).

Geneigte Dächer sind mit rot bis braunem Dachdeckungsmaterial zu versehen. Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Wandflächen sollten möglichst mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden, z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich.

Die farbliche Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude ist in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt festzulegen.

Fensterflächen dürfen nicht länger als max. 5,00 m sein.

Der Abstand zwischen den Fenstern muß mindestens 1,00 m betragen.

17. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Der Zaun ist bis max. 2,0 m Höhe aus Pfosten mit Maschendrahtgeflecht (PVC Ummantelung grün oder grau) ohne Sockel auszuführen. Am Boden ist eine Maschenweite von 20 cm Breite und 10 cm Höhe vorzusehen.

Von Verkehrsanlagen und Feldwegen am Gewerbegebietsrand müssen die Zäune mindestens 2,50 m Abstand haben. Sie sind durchgängig mit heimischen Hölzern, Schlingpflanzen und Sträuchern zu durchgrünen.

Pflanzungen müssen von Verkehrsflächen mindestens 0,80 Meter weit entfernt sein.

18. Geländehöhen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Böschungen sind an das vorhandene Gelände flach zu verziehen. Aufschüttungen und Abgrabungen über 50 cm sind genehmungspflichtig. Die Höhen und Geländebeziehungen sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben -bezogen auf NN (Neues System)- im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes darzustellen.

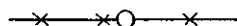
NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE
=====



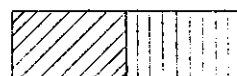
19. Grundstücksgrenze bestehend



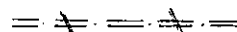
20. Grundstücksgrenze geplant



21. Grundstücksgrenze wird aufgehoben



22. Bebauung bestehend



23. Vorhandene Verdolung.
Mauchenbach entfällt



• 35.33

24. Gewässer Mauchenbach Renaturierung
25. Geländehöhe Bestandsaufnahme
26. Grundstücksentwässerung/Grundwasser
Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Den Kanälen darf kein Grundwasser zugeleitet werden.

Kelleranschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.
27. Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen, sowie Verlegungen im Falle einer Überbauung, gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.
28. Immissionschutz
Hinweis des Landwirtschaftsamtes Laupheim zum Bebauungsplan (detaillierte Übernahme).

Sowohl südlich als auch westlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes "Schleifweg I" in Kirchberg/ Iller befinden sich geflügelhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Für diese Betriebe wurde im Januar 1988 eine Abstandsberechnung nach der TA-Luft erstellt. Beide Betriebe sind nach § 15 Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt. Die notwendigen Mindestabstände vom Emissionsmittelpunkt wurden für den westlich des geplanten Gebietes liegenden Betrieb auf 220 m und für den südlich dieses Gebietes liegenden Betrieb auf 325 m festgelegt.
Mit diesen Emissionsradien werden noch Teile des geplanten Gewerbe-

gebietes überlagert. Nachdem davon auszugehen ist, daß in dem geplanten Gebiet ebenfalls Wohnbebauung zugelassen ist und auch nicht störende Betriebe mit Büroarbeitsplätzen angesiedelt werden können, sollte der Schutz dieser hier lebenden Menschen nicht vernachlässigt werden. Obwohl die vorgenannten Abstandswerte nur gegenüber neu zu planender Wohnbebauung gelten, sollte nach Auffassung des Landwirtschaftsamtes bereits im Bebauungsplan die Existenz dieser vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren bestandskräftigen Emissionsradien verankert werden. Dies erscheint uns sinnvoll, obwohl durch die bereits vorhandene Bebauung durch den Gewerbebetrieb Miller und die Autowerkstätte Mazda sowie durch die Abpflanzung dieser Grundstücke natürlicher Schutz besteht. Keinesfalls dürfen auf die bestandsgeschützten Hühnerbetriebe Erschwernisse zukommen. Ansonsten bestehen gegen die geplante Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes "Schleifweg I" von unserer Seite keine Einwendungen, sofern, wie im Textteil beschrieben, eine sinnvolle Eingrünung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen erfolgt.

Altheim-Kirchberg/Iller, den 15.04.1991/20.09.1991

Ingenieurbüro Schwörer
7940 Altheim-Riedlingen

H. Kopp

Gemeinde Kirchberg/Iller
König (Bürgermeister)

