Hinweis:

In der 4. Änderung „Gewerbegebiet Mehlis“, In-Kraft getreten 27.01.2006, wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mehlis“ u.a. wie folgt geändert:

- Wegfall Grünflächen entlang Wickenhauser Straße
- Wegfall offener Graben im Norden (Flst. 562/11)
- Änderung Geltungsbereich
- Abstandsfläche von 20m entlang Wickenhauser Straße entfällt
- Änderung Wandhöhe in nord-östlichen Bereich

Siehe hierzu Begründung Seite 15-16.

SATZUNG DER GEMEINDE BAINDT

- zum Bebauungsplan

  und zu
- den örtlichen Bauvorschriften

  für das Gebiet

„GEWERBEGEBIET MEHLIS“ 4. ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Baindt hat in öffentlicher Sitzung am 10.01.2006, den Bebauungsplan **"Gewerbegebiet Mehlis" 4. Änderung**, aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.12.2004 (GBl. S. 895),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2005 (Gbl. S. 578),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 20.01.2006.

§ 2
Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
   - zeichnerischen Teil vom 20.01.2006 und
   - textlichen Teil vom 20.01.2006,

   jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bestehen aus dem
   - zeichnerischen Teil vom 20.01.2006 und
   - textlichen Teil vom 20.01.2006.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

entgegen Ziff. 2.1. die Außenwandgestalt abweichend ausführt,
entgegen Ziff. 2.2. die Werbeanlagen abweichend ausführt,
entgegen Ziff. 2.3. die Einfriedigungen abweichend ausführt,
entgegen Ziff. 2.4. die Bodenbefestigung abweichend ausführt,
entgegen Ziff. 2.5. die Niederspannungsleitungen nicht unterirdisch verkabelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Baindt, den 24. 01. 06

Buemann
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	GEMEINDE BAINDT "GEWERBEGEBIET MEHLIS" 4. ÄNDERUNG

(A PLANZEICHNUNG (s. zeichn. Teil)

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. NUTZUNGSART

(§ 9 (1) 1. BauGB, § 8 BauNVO; § 1 (9) BauNVO)
Gewerbegebiet - GE -,
eingeschränktes Gewerbegebiet - GE-E -

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (s. § 6 (1) BauNVO).
Im GE und GE_E sind nur Betriebe zulässig, die keinen Schadstoffeintrag über die Oberflächenwasserabführung verursachen.
In allen Bereichen gilt:
Bei den nach § 8 (2) 1. BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, somit unzulässig.
Die in § 8 (3) 3. BauNVO als Ausnahme genannten Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, somit unzulässig

1.2. NUTZUNGSMAß

(§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
Grundflächenzahl -GRZ-, Geschoßflächenzahl -GFZ- jeweils als maximal zulässiger Wert, s. zeichn. Teil.
(U.a. werden Lagerflächen, Rangierflächen, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen).
Überschreitungen der gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.
(Grünflächen sind kein Baugrundstück i.S. von § 19 (3) BauNVO und können demnach nicht in die Berechnung der Grund- und Geschoßflächen einbezogen werden.)

1.3. HÖHEN

(§ 9 (2) BauGB),§ 16 (3) 2 u. § 18 (1) BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist auf max. 0,8 m über dem höchsten Punkt - und max. 2,0 m über dem tiefsten Punkt - des vorhandenen Geländes im Bereich des geplanten Baukörpers festzusetzen.
Ausnahmen von der Festsetzung der EFH können zugelassen werden, wenn großflächige Anlagen betriebstechnisch erforderlich sind.
Straßenhöhen s. Plan des Ing.-Büros Fassnacht).
Die Höhe de baulichen Anlagen (max. zulässige Gebäude-

höhe) ist begrenzt durch die Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe (s. Eintrag im zeichn. Teil).
Sie wird gemessen von der festzulegenden Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Fests. 1.3) bis zum höchsten Punkt der Wand (bei Flachdach der Attika) bzw. OK Bedachungsmaterial am First. Bemessungspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Bei Eintrag der max. Wand- und Gebäudehöhe als absolute Höhe über NN sind diese Werte, unabhängig von der Erdgeschoßfußbodenhöhe, einzuhalten.
Als Ausnahme kann bei Hanglagen eine Überschreitung bis 3,0 m zugelassen werden.
Ausnahmen von der max. zulässigen Wand- und Gebäudehöhe können im Einzelfall, für untergeordnete Bauteile (Kamin, Aufzugsüberfahrten usw.) bis max. 3,5 m zugelassen werden, wenn betriebstechnisch eine zwingende Erfordernis nachgewiesen wird und Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Brandschutzes nicht bestehen.

1.4.
BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise -o-,
Abweichende Bauweise -a-, es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 100 m zugelassen.

1.5.
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
(§ 14 (1) i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
s. zeichn. Teil, festgelegt durch Baugrenzen.
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, im Sinne von Gebäuden (§ 2 (2) LBO), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig; dies gilt auch für Garagen.

1.6.
GELÄNDEAN-PASSUNG

(§ 9 (1) 26. BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auch auf den privaten Grundstücksflächen, bis zu einer Höhe von 0,8 m, zu dulden.

1.7.
VERKEHRS-FLÄCHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)
s. zeichn. Teil.
öffentlich, Erschließungsstraße, Gehwege, Verkehrsgrün.

1.7.1.
- ZU- UND ABFAHRTS-VERBOT

(§ 9 (6) BauGB)
s. zeichn. Teil
zur L 284

1.7.2.
- VERKEHRS-SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) 10. BauGB)
s. zeichn. Teil.
Sichtbehindernde Nutzung, Pflanzung, Einfriedung über 0,7 m Höhe, bezogen auf Straßenhöhe, ist unzulässig.

1.8.
GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) 15. BauGB)
- öffentlich -ö-
- privat -p-

Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen (s. § 2 (1) LBO) nicht zugelassen.
(Auch Stellplätze u. Lagerflächen sind u.a. nicht zulässig.)

1.9.
AUFSCHÜTTUNG

(§ 9 (1) 17. BauGB)
Begrünter Sichtschutz zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft s. zeichn. Teil.

1.10.
AUSGLEICHS-FLÄCHEN

(§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil u. Grünordnungsplan.
Die Ausgleichsflächen werden dem Baugebiet zugeordnet.

1.11.
PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25. a und b BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen u. bei Abgang zu ersetzen (Stammdurchmesser mind. 6 cm).

1.11.1.
- BÄUME-

Je 250 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Gehölzen mindestens 1 hochwachsender Baum zu pflanzen. Dies gilt nicht für den Bereich des bestehenden Umspannwerkes.
Die Pflanzarten sind nach der Pflanzliste (s. Teil D) zu wählen.
Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Garagenzufahrten, Leitungen) um maximal 5,0 m verschoben werden.

- PFLANZBINDUNG

Die im Plan dargestellten bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.12.
LEITUNGSRECHT FÜR WASSERABLAUFFLÄCHEN

(§ 9 (1) 16. BauGB)
s. zeichn. Teil.
Das auf den Dächern der Gebäude anfallende Regenwasser muss über die Wasserablaufflächen dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die Herstellung der Anlagen zur Wasserableitung (Gräben und Verdolung) erfolgt öffentlich. Diese Flächen sind privat zu unterhalten. Der Wasserabfluss muss dauerhaft möglich sein.
Dementsprechend sind diese Flächen von Bäumen, Sträuchern und Stauden freizuhalten. Der Überlauf des Dachflächenwassers von fremden Grundstücken darf nicht gehemmt werden.

1.13.
VERSORGUNGS-ANLAGE

(§ 9 (1) 12. BauGB)
Fläche für Versorgungsanlage
Zweckbestimmung: Elektrizität s. zeichn. Teil.

1.13.1.
- LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21. BauGB)
zugunsten des Energieversorgungsunternehmens (EnBW) s. zeichn. Teil.

1.14.
PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebau-

ungsplanes s. zeichn. Teil.

1.14.1.
- UNTERSCHIEDLICHE FESTSETZUNGEN

(§16 (5), 16 (2)4, 22(1)(4) BauNVO und § 74 (1) LBO)
gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15-14 PlanzV Unterscheidung der Nutzungsbereiche, Maß der Nutzung siehe Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 (6) LBO - BW)

2.1.
GESTALTUNG

(§ 74 (1) 1. LBO)
Glänzende, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie stark reflektierende Materialien an den Außenflächen sind unzulässig.
Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.

2.2.
WERBEANLAGEN

(§ 74 (1) 2. LBO)
sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und oberhalb der Dachtraufe oder Attika nicht zugelassen. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.
EINFRIEDUNG

(§ 74 (1) 3. LBO)
ist zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,0 m, Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum mind. 1,0 m. Sie sind entlang der öffentlichen Flächen und im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen.

2.4.
BODENBEFESTIGUNG

(§ 74 (1) 3. LBO)
Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszubilden.
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind weitgehend zu vermeiden.

2.5.
NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

(§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Baugebiet nicht zugelassen. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

HINWEISE

ARCHÄOLOGIE	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
WASSERVERBRAUCH	Den Erfordernissen der Schonung des Grundwassers und des sparsamen Wasserverbrauches soll Rechnung getragen werden durch Einbau von sparsamen Brauchwasseranlagen (Spülstromunterbrecher, Wasserzähler usw.). Die Nutzung von Grauwasser und Regenwasser z.B. für die WC-Spülung durch Einbau entsprechender Installationsleitungen ist erwünscht.
REGENRÜCKHALTEBECKEN	Zur Pufferung der anfallenden Oberflächenwässer ist in der Planungsfläche ein zusätzliches, natürlich ausgebildetes Regenrückhaltebecken geplant. Das anfallende Wasser wird in den 'Bampfen' abgeleitet
REGENWASSER	Der Einbau von Zisternen zur Regenwassersammlung, insbesondere zur Grünflächenbewässerung sollte vorgesehen werden.
OBERFLÄCHENWASSER	Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer / -Käufer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.
ABWASSER	Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung sind deshalb vorzugsweise Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offen halten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen usw.).
BODENSCHUTZ	Auf die Merkblätter (Bodenschutz bei der Bebauungsplanung / bei Bauarbeiten), welche als Anlage dem schriftlichen Teil beigefügt sind, wird verwiesen.
BAUGRUBENAUSHUB	Anfallendes Aushubmaterial ist so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen. Weitere Ablagerungen können auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche untergebracht werden.
ALTLASTEN	Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

D PFLANZLISTE

1. Wildhecken Feldgehölze

- Feldahorn	(Acer campestre)
- Hain-Weißbuche	(Carpinus betulus)
- Hartriegel	(Cornus sanguinea)
- Haselnuß	(Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
- Liguster	(Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
- Wildapfel	(Malus communis)
- Zitterpappel	(Populus tremula)
- Vogelkirsche	(Prunus avium)
- Schlehe	(Prunus spinosa)
- Wildbirne	(Pyrus communis)
- Stieleiche	(Quercus robur)
- Hundsrose	(Rosa canina)
- Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
- Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
- Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
- Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

2. Bereich Retentionsbecken einschließlich Zuläufe

- Schwarzerle/Roterle	(Alnus glutinosa)
- Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
- Liguster, immergrün	(Ligustrum vulgare atrov.)
- Traubenkirsche	(Prunus padus)
- Salweide	(Salix caprea)
- Hanfweide	(Salix viminalis)
- Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
- Esche	(Fraxinus excelsior)

3. Bäume an der L 284 und im bebauten Teil des Gewerbegebietes

- Spitzahorn	(Acer platanoides)
- Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
- Stieleiche	(Quercus robur)
- Winterlinde	(Tilia cordata)

E BEGRÜNDUNG

Die kursiv dargestellten Textteile beinhalten Ausführungen vorausgegangener Planungsschritte (ursprüngliche Fassung, 1. bis 3. Änderung)

Übereinstimmung mit Flächennutzungsplan u. angrenzenden Planungen

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental weist in der Fortschreibung 2000 das Planungsgebiet als Gewerbefläche aus. Nordöstlich angrenzend an das Planungsgebiet hat die Gemeinde Baindt im Jahre 1970 das Gewerbegebiet "Baindt Schachen" beschlossen.

Notwendigkeit der Aufstellung

Die Gemeinde Baindt benötigt dringend Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von Betrieben. Dazu liegt eine große Anzahl von Anfragen vor.
Mit der Ansiedlung dieser Betriebe entstehen weitere Arbeitsplätze, die für den regionalen Arbeitsmarkt dringend benötigt werden.
Innerhalb der Planungsfläche steht eine Umformstation der EVS. Sie wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes an die L 284 ist an der bestehenden Zufahrt in Höhe der Schachener Straße vorgesehen. Nach den Forderungen de Straßenbauamtes wird für den neuen Straßenanschluss eine Linksabbiegespur vorgesehen, des Weiteren wird der Knotenpunkt L 284 - Schachener Straße - Zufahrt zum Gewerbegebiet zu einem Knotenpunkt gemäß RAS-K1-88 umgebaut.
Innerhalb der Planungsfläche ist eine 6 m breite Straße mit 1,50 m breitem Gehweg vorgesehen. Diese Straße wird so geführt, dass später Grundstücksgrößen zwischen 1.000 und 3.000 m² Größe abparzellierbar sind.

Ziele der Planung

Das neue Gewerbegebiet liegt in der freien Landschaft und ist von weither einsehbar. Aus diesem Grund werden besondere Vorkehrungen zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.
An der Südseite soll ein ca. 2 m hoher bepflanzter Wall entstehen, an der Westseite wird die Ausgleichsfläche nach § 8 a NatSchG verwirklicht, mit der vorgesehenen Bepflanzung werden die geplanten Gebäude abgedeckt. Das gleiche gilt für die privaten Grünflächen an der Nordseite und entlang der L 284. Dort sind nach den Darstellungen im Grünordnungsplan heimische, hochwachsende Bäume zu pflanzen
Des Weiteren werden innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen weitere Baumpflanzungen gefordert.
Die Geschoßflächenzahlen und Grundflächenzahlen werden unter den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dies soll zu einer Durchgrünung und aufgelockerten Bebauung führen.

Planinhalt und Festsetzungen

Innerhalb der Planungsflächen werden Gewerbebetriebe und, im Bereich einer aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstelle, ein eingeschränktes Gewerbebiet ausgewiesen. Die Planung sieht vor, das anfallende Dachflächenwasser in offenen Wassergräben einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Aus diesem Grund sind Gewerbegebiete, die in das Oberflächenwasser Schadstoffe einführen könnten, nicht zulässig.
In allen Bereichen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die Attraktivität des Einkaufsstandorts in der Ortsmitte von Baindt nicht zu schmälern.
Die möglichen Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden, ausgenommen Vergnügungsstätten, zugelassen.
Das Nutzungsmaß wird unter den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dadurch soll eine starke Durchgrünung und eine bessere Grünverzahnung zur freien Landschaft hergestellt werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird in Abhängigkeit zu dem bestehen Gelände generell festgelegt. Die Lage und Größe der Gebäude ist innerhalb der Grundstücke heute nicht festzulegen. Deshalb wird die Abstimmung der Höhenlage mit der Genehmigungsbehörde verlangt.
Die abweichende Bauweise ist festgesetzt, weil Gebäude über 50 m Länge zu erwarten sind. Die Gesamtlänge wird auf 100 m beschränkt, damit am Übergang zur freien Landschaft ein aufgelockertes Erscheinungsbild entsteht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Sie dürfen weder als Lager- noch als Autoabstellflächen benutzt werden.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe und Gebäudehöhe in Abhängigkeit zur festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt. Innerhalb der Grundstücksflächen können, je nach Grundstücksgröße, durch die Hanglage verschiedene Geländehöhen entstehen. Wenn zusammenhängende Produktionsflächen größeren Ausmaßes gebaut werden müssen, können Hanggeschosse entstehen, die bis zu einer Höhe von 3 m zugelassen werden. Des Weiteren werden die Überschreitungen der Wand- und Gebäudehöhen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Kamin, Lüftungsanlagen, Aufzug, Überfahrten bis zu einer max. Höhe von 3,50 m zugelassen, wenn betriebstechnisch eine zwingende Erfordernis dazu besteht und Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Brandschutzes nicht berührt werden.
Die Oberflächenwässer der neu geplanten gewerblichen Flächen werden gesondert in ein offenes Regenrückhaltebecken geführt. Von dort ist ein Überlauf zum "Bampfen" vorgesehen. Diese offenen Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers werden zu einem großen Teil auf privaten Grundstücken verwirklicht. Es sollte angestrebt werden, die Grenzziehung für die neuen Grundstücke größtenteils im Bereich dieser Leitungsrechte vorzusehen. Die Wasserablaufgräben werden ca. 80 cm tief hergestellt und sind von den jeweils angrenzenden Grundstückseigentümern zu unterhalten. Im Bereich der Unterquerung von Straßenflächen werden diese Wasserflächen verdolt.
Die Gestaltung der Fassaden und Außenflächen wird wegen des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage in der Materialauswahl begrenzt.

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen
Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ausgleichsmaßnahmen siehe Absatz: "Bestandsbewertung, Eingriffsanalyse und Ausgleichsmaßnahmen zum § 8 a BNatSchG".

Straßen-, Kanal- und Wasserplanung
siehe dazu Pläne des Ingenieurbüros Fassnacht in Arnach.

Versorgung mit elektrischem Strom
Die EVS (Energie Versorgung Schwaben) versorgt das Gebiet mit elektrischem Strom, eine zusätzliche Umformstation ist innerhalb der Planungsfläche vorgesehen. Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Baindt angeschlossen.

Ableitung von Abwasser
Das anfallende Abwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Für die anfallenden Oberflächenwässer wird eine separate Ableitung über offene Gräben zu einem Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen
Zur Durchführung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Kosten der Realisierung
Der Gemeinde Baindt entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von DM ..... Diese sind im Haushalt des Jahres ..... eingestellt.

Flächenbilanz

Gewerbegebiet neu				
incl. Erschließungsflächen und private Grünflächen	*ca.*	*4,8 ha*	=	*50,5 %*
Gewerbegebiet (vorh. Umspannwerk EVS)	*ca.*	*0,8 ha*	=	*8,4 %*
best. Regenrückhaltebecken auf Flurstück 562/3	*ca.*	*0,3 ha*	=	*3,2 %*
Eingeschr. Gewerbegebiet (frühere landw. Hofstelle)	*ca.*	*1,0 ha*	=	*10,5 %*
öffentliche Grünfläche	*ca.*	*0,3 ha*	=	*3,2 %*
Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken	*ca.*	*2,3 ha*	=	*24,2 %*
Gesamtplanungsfläche	***ca.***	***9,5 ha***	=	*100,0 %*

Begründung zur 2. Änderung "Gewerbegebiet Mehlis"

Die Fa. Pfaff GmbH beabsichtigt, im Gewerbegebiet "Mehlis" zur bestehenden Lagerhalle eine weitere Lager- und Kommissionierungshalle zu errichten. Aufgrund betrieblicher Notwendigkeiten widerspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in Überschreitung der Grundflächenzahl, der Baugrenze und der Wand- und Gebäudehöhe. Ein in einer Grünfläche liegender geplanter offener Wassergraben muss außerdem nach Norden verschoben werden, was auch eine Verschiebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach sich zieht. Aus diesem Grunde wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Weiterhin soll in absehbarer Zeit (in ca. 2 Jahren) eine Firmenerweiterung nach Norden erfolgen, die dann in einem neuen Bebauungsplanverfahren behandelt wird. Die notwendige Erschließung soll in Form einer Stichstraße aber bereits bei der vorliegenden Änderung berücksichtigt werden.

Eine aus vermessungstechnischen Gründen bereits vollzogene Ausdehnung der Gewerbeflächen insgesamt um ca. 8 – 10 m nach Westen soll ebenfalls in die Änderung eingearbeitet werden.

Die Gemeinde Baindt befürwortet das Bauvorhaben in der geplanten Form, da sich die Ansiedlung des Betriebes nachhaltig auf die Beschäftigungslage der Gemeinde auswirkt.

Für den Bereich der geplanten Betriebserweiterung sowie für das südlich angrenzende, von den Bauvorhaben ebenfalls berührte Bauquartier, werden absolute Höhen über NN festgesetzt, da ein Bezug zur Erdgeschoßfußbodenhöhe wegen deren Absenkung nicht herzustellen ist. Insgesamt sind die Gebäudehöhen gegenüber den derzeit festgesetzten Höhen jedoch leicht erhöht, was nach Westen durch eine stärkere Baumpflanzung gemildert wird. In den Randbereichen wird mit Ausnahme des eingeschränkten GE nun eine einheitliche GFZ von 1,5 festgesetzt. Die Löschwasserversorgung ist durch einen ausreichend großen Löschwasserbehälter sichergestellt.

Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung wurde aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen, weil die inzwischen angesiedelten Betriebe diese Forderungen aufgrund betriebstechnischer Abläufe nicht erfüllen konnten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden ca. 0,2 ha mehr Gewerbegebietsfläche geschaffen. Dadurch entsteht eine weitere Versiegelung der bisher als Grünland genutzten Fläche.

Als Ausgleichsmaßnahme werden am Westrand der Gewerbefläche zusätzliche heimische, hochwachsende Bäume gepflanzt.

Gewerbegebiet neu				
incl. Erschließungsfläche und private Grünflächen	*ca.*	*5,0 ha*	=	*52,6 %*
Gewerbegebiet (vorh. Umspannwerk EVS)	*ca.*	*0,8 ha*	=	*8,4 %*
best. Regenrückhaltebecken auf Flurstück 562/3	*ca.*	*0,3 ha*	=	*3,2 %*
Eingeschr. Gewerbegebiet (frühere landw. Hofstelle)	*ca.*	*1,0 ha*	=	*10,5 %*
öffentliche Grünfläche	*ca.*	*0,3 ha*	=	*3,2 %*
Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken	*ca.*	*2,1 ha*	=	*22,1 %*
Gesamtplanungsfläche	***ca.***	***9,5 ha***	=	*100,0 %*

Begründung zur 3. Änderung "Gewerbegebiet Mehlis"

Eine bereits im Gewerbegebiet ansässige Firma beabsichtigt, auf einem noch unbebauten Grundstück im Südwesten des Planungsgebietes eine weitere Werkhalle mit Bürogebäuden zu erstellen. Wegen der betrieblichen Notwendigkeiten widerspricht das Bauvorhaben den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Überschreitung der max. Wandhöhen und der max. Gebäudehöhen. Ein Teil der geplanten Gebäude soll bis zu 10 m hoch werden, d.h., dass die seither festgesetzte Gebäudehöhe mit 9 m um 1 m überschritten wird. Nachdem diese Gebäude in Flachdach geplant sind, kann dort auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet werden.
Betroffen von dieser Änderung ist die Baugebietsfläche nördlich des Sichtschutzwalls und südlich der Erschließungsstraße.
Die Gemeinde Baindt befürwortet das Bauvorhaben in der geplanten Form, da sich die Ausweitung des Betriebes nachhaltig auf die Beschäftigungslage der Gemeinde auswirkt.
Die Lage des offenen Entwässerungsgrabens in der Mitte des Plangebietes wurde zwischen der Erschließungsstrasse und der Ausgleichsfläche den örtlichen Gegebenheiten entsprechend im Plan korrigiert.

Eingriffs- /Ausgleichsbewertung zum § 1 a BauGB

Mit der vorgesehenen Änderung entsteht keine höhere Nutzung bzw. Versiegelung. Die Änderung der max. Gebäudehöhe stellt einen geringen Eingriff auf das Landschaftsbild dar. Die am südlichen Rand des Baugebietes bestehende Grünfläche mit Sichtschutzwall ist mit Obstbäumen bepflanzt. Diese Bäume werden die Höhe der neu festgesetzten Gebäudehöhe erreichen bzw. überragen. Aus diesem Grunde werden keine Einwirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.
Die o.g. Änderungen werden nur im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgenommen.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 8A BNATSCHG

BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES

Umfang von Bestandsaufnahme und -bewertung sind abhängig von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen. Maßgeblich für die Leistungsfähigkeit sind die Funktionen, die die Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfüllen. Bestandsaufnahme und -bewertung des betroffenen Landschaftsteiles werden nachfolgend anhand der Umweltfunktionen Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild sowie der Erholungsfunktion vorgenommen.

- *Boden*
  Im Plangebiet stehen Niederterrassenschotter der inneren Würmmoräne an. Als Bodenart ist lehmiger Sand bis sandiger Lehm vorzufinden, als Bodentyp hat sich überwiegend Parabraunerde ausgebildet.
  Das gesamte Plangebiet unterliegt momentan hauptsächlich einer landwirtschaftlichen Nutzung und zwar als intensiv genutzte Ackerfläche (7,3 ha), als Grünland (0,4 ha) sowie als Hofstelle mit umgebender Obstwiese (1,2 ha). Auf das bestehende EVS-Umspannwerk und ein Regenüberlaufbecken entfallen ca. 0,5 ha.

- *Wasser*
  Für das Grundwasser ist aufgrund der momentanen Nutzung von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.
  Eine Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung und Pflanzenschutzmittel ist anzunehmen (ackerbaulich genutzter Teil). Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächenwässer.
  Westlich des Plangebietes (ca. 100 m) fließt der in die Schussen mündende, kanalartig ausgebaute "Bampfen". Nördlich des Plangebietes existiert ein teilweise verdolter Graben, der in den "Bampfen" einleitet.

- *Klima*
  Das Plangebiet liegt in ebener bis leicht geneigter Lage nach Westen exponiert auf einer Höhe von 448 bis 456 m ü.NN. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7 - 8°C, die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge bei etwa 900 - 1.000 mm.

Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord. Das Gebiet liegt im regionalen Zirkulationssystem Schussental - Bodensee.

- *Flora und Fauna, Biotope*
  Gehölzstrukturen sind nur im bereits bebauten Bereich (Hofstelle) des Plangebietes vorhanden. Hier existieren ca. 15 Obstbäume, vorwiegend Apfelbäume in verschiedenen Altersstufen. Im Übrigen unterliegt das Plangebiet ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es sind keinerlei Raine, Ackerrandstreifen o.ä. vorhanden.

- *Umgebung des Plangebietes*
  Nördlich der bestehenden Hoflage Mehlis existieren ausgedehnte Streuobstbestände. Aus der Hoflage verläuft nach Westen ein Feldweg mit einer begleitenden Obstbaumreihe (12 Apfelbäume).
  Im Westen grenzt das Gelände eines EVS-Umspannwerkes an. Dessen Umzäunung ist an der Nord- bzw. Ostseite feldheckenartig eingepflanzt.
  Westlich des Umspannwerkes existiert ein Regenrückhaltebecken, gesäumt von dichten Baumgruppen. Am Gemeindeverbindungsweg nach Rain stehen Birken, Eschen und Eichen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes.

- *Landschaftsbild*
  Das Plangebiet liegt in weitgehend offener Situation durch die Landstraße L 284 getrennt, westlich des Ortes Schachen.
  Aufgrund der bestehenden Gehölzstrukturen ist das Gebiet von Norden her gut abgeschirmt. Östlich der L 284 bestehen bereits gewerbliche Bauten. Westlich prägen vorhandene Baumgruppen die Landschaft. Das bestehende EVS-Umspannwerk wirkt störend.

- *Erholung*
  Das Plangebiet hat momentan eine untergeordnete Erholungsfunktion. Das vorhandene Wegesystem ermöglicht Spaziergänge in Richtung Föhrenried und zur Schussen.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und Bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.
Gemäß § 8 a BNatSchG wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mehlis" entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.
Die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchen eine Fläche von ca. 4,2 ha.

PROGNOSE DER EINWIRKUNGEN, ZIELKONFLIKTE

- *Boden*
  Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft.
  Die Option zur anderweitigen, höherwertigen Bodennutzung wird durch Bebauung dauerhaft entzogen. Für die zur Überbauung (Gebäude, Erschließung) vorgesehenen Flächen entstehen Einwirkungen in Form von Bodenumschichtung, Bodenverlagerung, Verdichtung und Oberflächenversiegelung.

- *Wasser*
  Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.

- *Flora und Fauna, Biotope*
  Die geplanten Baumaßnahmen betreffen ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie den Bereich der bestehenden Hofstelle. Hier werden die bestehenden Obstbäume in ihrem Bestand gesichert. Die im Bereich der EVS-Umspannstation bestehenden Gehölze sind von baulichen Maßnahmen nicht berührt.

- *Landschaftsbild und Erholung*

Die Durchführung der geplanten Maßnahmen bedeutet eine einschneidende Änderung der bisherigen Situation. Obwohl das geplante Gebiet städtebaulich eine gewisse Abrundung des Ortes Schachen darstellt, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich. Das Gebiet ist in der Fernwirkung aus Westen und Süden gut einsehbar.

EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen.
Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffes vermindern.
Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- *Pflanzbindung für bestehende Gehölzstrukturen*
- *Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich des Plangebietes.*
- *Sammeln und Ableiten des Regenwassers mittels offener Gräben in ein nicht abgedichtetes Retentionsbecken. Ableitung des Überlaufes in den "Bampfen".*
- *Vermeidung glänzender, großflächiger Fassaden sowie reflektierender Materialien.*
  Ausbildung der Stellplatzflächen mit sickerfähigen Belägen, Vermeidung von Bodenversiegelung.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- *Ausweisung von Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten:*

a) *Ausgleichsfläche westlich des geplanten Gewerbegebietes im Umfang von ca. 2 ha dabei.*
Anlage von Streuobstflächen, Wildobsthecken und Feldgehölzen
Extensivierung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Anlage eines Retentionsbeckens mit standortgerechter Bepflanzung.

b) *Ausweisung eines Grünstreifens am südlichen Rand des geplanten Gewebegebietes, dabei leichte Überhöhung des Geländes, zweireihige Obstbaumpflanzung mit regionaltypischem Sortenspektrum.*

c) *Ausweisung eines Grünstreifens entlang der Landstraße L 284, Breite 10 m mit straßenbegleitender Baumpflanzung.*

d) *Ausweisung von Pflanzgeboten im zur Überbauung geplanten Bereich des Plangebietes (1 Baum pro 250 m² Grundstücksfläche).*

PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

Zum nachhaltigen Erhalt und der Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen an dieser Stelle Pflege- und Entwicklungskonzepte vorgestellt werden.
Extensive Grünlandnutzung
Im Plangebiet ist die Umwandlung von ca. 2 ha intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteter Fläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland vorgesehen. Folgend aufgeführte Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- *Verzicht auf Düngung*
- *Abräumen des Mähgutes zur Ausmagerung der bisher stark gedüngten Böden*
- *Nutzung der Flächenstilllegungsprogramme des Landes*
- *maximal 2 - 3 maliger Mahdrhythmus über die Vegetationsperiode. Zum Schutz von bodenbrütenden Vögeln ist die 1. Mahd frühestens Mitte Juni durchzuführen.*
- *Anwendung von Insel- und Streifenmahd zur Optimierung der Lebensraumdifferenzierung, damit Erhaltung von Rückzugsbereichen für die Fauna sowie Verhinderung von Gehölzjungwuchs.*

Streuobstflächen

- *Verwendung von regionaltypischen Sorten (siehe Pflanzenliste)*

- *kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln*
- *Baumschutzmaßnahmen wie Anwachshilfen, Freihalten der Baumscheiben, Schutz vor Wildverbiss u.a.*
- *Durchführung eines Erhaltungsschnittes nach dem 7. Standjahr*
- *Pflege der Wiesenfläche entsprechend den Vorgaben extensives Grünland.*

Retentionsteich

- *Naturnahe Ausformung des Teichquerschnittes, Anlage von Flachwasserzonen sowie temporär vernässter Bereiche*
- *Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (Alnus, Salix)*
- *Keine Abdichtung, um Versickerung zu ermöglichen.*

Wildobsthecken, Feldgehölze

- *Pflanzung von standortgerechten Arten (siehe Pflanzenliste)*
- *Schutz gegen Wildverbiss in der Aufwuchsphase.*

Nach Anlage bzw. Umwandlung der Ausgleichsfläche sollte ein weitergehend ökonomisch und ökologisch praktizierbares Pflege- und Entwicklungskonzept in Zusammenarbeit von Naturschutz, Landwirtschaft und Gemeinde entwickelt werden, um die Funktion der Ausgleichsflächen zu erhalten.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden, z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Versiegelung.
Diese Eingriffe können weitgehend kompensiert werden durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich innerhalb des Plangebietes sowie Minimierung der Versiegelung von Flächen.
Die Versiegelung von Flächen führt zwangsweise zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, die Wasserrückhaltung des Bodens wird durch Bebauung verhindert.

Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten, Sammeln und teilweises Versickern (Anlage einer Retentionsfläche) ist eine erhebliche Minderung des Eingriffes möglich. Die Ausweisung von Ausgleichsflächen vermindert die bisher vorhandene Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung und Pflanzenschutzmittel.
Bezüglich Flora und Fauna wird durch differenzierte Maßnahmen neuer Lebensraum mit gegenüber der bisherigen Nutzung höherer Wertigkeit geschaffen. Die Anwendung von Pflege und Entwicklungskonzepten sichert die nachhaltige Funktion der Ausgleichsfläche.

Die geplante Maßnahme verändert die vorhandene, landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft durch flächige Bebauung.
Die Durchführung der o.g. Ausgleichsmaßnahme mindert den Eingriff auf ein Mindestmaß.
Zusammenfassend wird mit Durchführung der angeführten eingriffsmindernden und ausgleichenden Maßnahmen die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wesentlich gemindert, so dass insgesamt ein Ausgleich des Eingriffes möglich wird.

Begründung zur 4. Änderung

Aus betrieblichen Erfordernissen von bereits im Plangebiet ansässigen Firmen besteht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern. Betroffen von der Änderung sind:

- Wegfall der privaten Grünfläche entlang der Wickenhauser Straße und im Einmündungsbereich zum Plangebiet. Ausweisung als nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- Die bei der 2. Änderung nach Norden verschobene Grünfläche mit offenem Graben (Flst. Nr. 562/11) und der sich dadurch geänderte Geltungsbereich wird auf die ursprüngliche Planung (Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mehlis") zurückgenommen.

- Die Abstandsfläche von 20 m entlang der Wickenhauser Straße entfällt, nachdem diese Straße in ihrer Klassifizierung zurückgestuft wurde (Landesstraße zur Kreisstraße und Erklärung zur Ortsdurchfahrt).
- Im Bereich nördlich des Erschließungsringes, östlich des nach Norden anschließenden Erschließungsstiches bis zum nördlich angrenzenden Wassergraben, wurde die Wandhöhe von bislang 7,50 m auf 8,00 m erhöht, da diese Erhöhung nur auf diesen Bereich begrenzt sein soll, wurde zwischen Erschließungsring und nördlich eingetragenen vorhandener Knödellinie eine weitere Knödellinie eingetragen.
- Der Graben im nördlichen Bereich des Grundstücks der „Spedition Pfaff" wird aus der Planung genommen, da das Oberflächenwasser in diesem Bereich kanalisiert abgeleitet wird. Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers, das auch z.B. von der nördlich angrenzenden Fläche einzuleiten ist, wird ein entsprechendes Leitungsrecht in den Plan eingetragen.

Um eine einheitliche Rechtsgrundlage zu haben bezieht sich die Änderung auf den gesamten Planbereich.

Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 liegen vor:

1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da erhebliche Umweltauswirkungen nicht gegeben sind.
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schützgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist wegen der geringfügigen Veränderung nicht erforderlich.
Soweit mit der Baumaßnahme „Spedition Pfaff" weitere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind, wird dies im Baugenehmigungsverfahren geregelt (Durchführen von Pflanzmaßnahmen). Eine aus der Gesamtsystematik des Bebauungsplanes herausfallende Festsetzung z.B. mit zahlreichen Bäumen in der überbaubaren Grundstücksfläche, wäre nicht sachgerecht.

GEMEINDE BAINDT, BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MEHLIS"

GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRAßE 9, 88212 RAVENSBURG 02.08.1995 / 26.11.1996	G. LUTZ (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT 02.08.1995 / 05.03.1995	E. SCHAZ (BM)
SATZUNGSBESCHLUß:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	E. SCHAZ (BM)
ERKLÄRUNG:	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFAßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFAßT	§ 10 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM

GEMEINDE BAINDT, BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MEHLIS" 2. ÄNDERUNG

GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRAßE 9, 88212 RAVENSBURG 02.08.1995 / 26.11.1996 / 05.10.99	G. LUTZ (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT 02.08.1995 / 05.03. 1995 / 05.10.99	E. SCHAZ (BM)
SATZUNGSBESCHLUß:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	E. SCHAZ (BM)
ERKLÄRUNG:	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFAßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFAßT	§ 10 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM

GEMEINDE BAINDT, BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MEHLIS" 3. ÄNDERUNG

GEFERTIGT:	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG, PARKSTRAßE 9, 88212 RAVENSBURG 08.10.2002	G. LUTZ (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	E. SCHAZ (BM)
SATZUNGSBESCHLUß:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	E. SCHAZ (BM)
ERKLÄRUNG:	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFAßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFAßT	§ 10 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM

GEMEINDE BAINDT, BEBAUUNGSPLAN **"GEWERBEGEBIET MEHLIS" 4. ÄNDERUNG**		
GEFERTIGT:	**KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG,** PARKSTRAßE. 9, 88212 RAVENSBURG 20. 01. 06	D.BERGER (DIPL.-ING.)
ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	E. BUEMANN (BM)
SATZUNGSBESCHLUß:	GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAINDT	E. BUEMANN (BM)
ERKLÄRUNG:	VOM LANDRATSAMT RAVENSBURG WIRD KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT (§ 11 (3) S. 2 BAUGB)	

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFAßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 08. 11. 05
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 25. 11. 05
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 29. 11. 05
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFAßT	§ 10 BAUGB	AM 10. 01. 06
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG VOM ..... BIS ..... BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 02. 12. 05 BIS 02. 01. 06 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG BAINDT	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS ERFOLGT	§ 11 (1),(3) BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 12 BAUGB	AM 27. 01. 06

ZEICHENERKLÄRUNG: Festsetzungselemente (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.

GE / GE-E	NUTZUNGSART Gewerbegebiet / Gewerbegebiet eingeschränkt	PlanzV s. Text	1.3.1. 1.1.
GRZ	NUTZUNGSMAß Grundflächenzahl	PlanzV s. Text	2.5. 1.2.
GFZ	NUTZUNGSMAß Geschoßflächenzahl	PlanzV s. Text	2.1. 1.2.
WH max. 7,00 m GH max. 10,00 m	HÖHEN maximal zulässige Wandhöhe maximal zulässige Gebäudehöhe	PlanzV s. Text	2.8 1.3.
WH max.463,80 ü.NN GH max.465,20 ü.NN	HÖHEN maximal zulässige Wandhöhe über NN maximal zulässige Gebäudehöhe über NN	PlanzV s. Text	2.8 1.3.
o / a	BAUWEISE offen / abweichend	PlanzV s. Text	3.1., 3.3. 1.4.

Beispiel

GE	a
GRZ 0,6	GFZ 1,5
WH max. GH max.	7,0 m 10,0 m

NUTZUNGSSCHABLONE — PlanzV § 2 (2) S 2.

NUTZUNGSART	BAUWEISE
Gewerbegebiet	abweichend
GRUNDFLÄCHENZAHL max. zul. 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL max. zul. 1,5
WANDHÖHE max. zul.	7,00 m
GEBÄUDEHÖHE max. zul.	10,00 m

	BAUGRENZE	PlanzV s. Text	3.5. 1.5.
	VERKEHRSFLÄCHE Straße, Gehweg	PlanzV s. Text	6.1., 6.2. 1.7.

	ZU- UND ABFAHRTSVERBOT	PlanzV 6.4. s. Text 1.7.1.
	SICHTWINKEL an Straßeneinmündungen	PlanzV 15.8. s. Text 1.7.2.
-p- -ö-	GRÜNFLÄCHEN -privat- / -öffentlich-	PlanzV 9. s. Text 1.8.
	AUSGLEICHSFLÄCHEN	PlanzV 13.1. s. Text 1.10.
	PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG Einzelbäume	PlanzV 13.2. s. Text 1.11.
LR	LEITUNGSRECHT für Energieversorger (EnBW)	PlanzV 15.5. s. Text 1.12.
	LEITUNGSRECHT für Wasserablaufflächen unterirdisch (kanalisiert) / oberirdisch (offener Graben)	PlanzV § 2 (2) S.2 s. Text 1.12.
R	REGENRÜCKHALTEBECKEN	PlanzV 10.2. s. Text 1.13.
	UMFORMSTATION Elektrizität	PlanzV 7. s. Text 1.14.
	GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG	PlanzV 11.1. s. Text 1.9.

ABGRENZUNG unterschiedliche Nutzung	PlanzV s. Text	15.14. 1.14.1.
GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes	PlanzV s. Text	15.13. 1.14.
GEBÄUDE bestehend	7.13, 7.14	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden / vorgeschlagen	DIN 18702, 3.1.5.	