Landkreis Zollern-Alb Gemeinde Bisingen

BEBAUUNGSPLAN "BISINGEN-NORD 1. ÄNDERUNG (Industriegebiet 1- Bauabschnitt) IN BISINGEN

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Genehmigt

Ballegon, den 09. FEB. 2004



Landratsamt Zollernalbkreis



Büro Gfrörer Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8 72186 Empfingen *Tel.: 07485 / 9769-0*

Fax: 07485 / 9769-21

Landkreis Zollern-Alb Gemeinde Bisingen

BEBAUUNGSPLAN

"BISINGEN-NORD 1. ÄNDERUNG"

(Industriegebiet 1.-Bauabschnitt)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGFN

1 Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, berichtigt 16.01.1998 BGBI.1998 I S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBI. I S. 3762)
- 1.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.August 1995 (GBI. S. 617) geändert am 15.12.1997 (GBI. S 521) und 19.12.2000 (GBI. S. 760)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1 : 1.000) schwarz gestrichelt dargestellt.

2.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

Nicht zulässig sind atypische großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige atypische großflächige Handelsbetriebe mit jeweils nicht zentrumsrelevantem Sortiment. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

2.1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle) § 9 BauNVO

Zulässig sind atypische großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige atypische großflächige Handelsbetriebe mit jeweils nicht zentrumsrelevantem Sortiment. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten sind im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Siehe Planeinschrieb (zeichnerischer Teil)

2.3 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Siehe Planeinschrieb (zeichnerischer Teil)

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinschrieb (zeichnerischer Teil)

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

- Siehe Planeinschrieb (zeichnerischer Teil)
- Ebenerdige Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen) zu befestigen.

2.6 Höhenbeschränkungen (§ 9 (2) BauGB i.V. mit § 74 (1) Nr. 1 LBO)

Max. Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb (zeichnerischer Teil).

Als Bezugshöhe für die EFH gilt der gemittelte Höhenwert des Grundstücks entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Abweichungen der EFH um +/- 0,5 m sind zulässig, insbesondere in Hinblick auf einen ordnungsgemäßen Anschluss an die Entsorgungseinrichtungen.

2.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (2) Nr. 16 BauGB)

2.7.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Lageplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,8 m gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7.2 Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Gemeinde Bisingen ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 10 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25 BauGB) Zur äußeren Einbindung in das Umfeld und zur freien Landschaft sowie zur Freiraumgestaltung wird folgendes festgesetzt:

2.8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Zur Einfügung in die Landschaft, zur optischen Gliederung und als Emissionsschutz (Staub, Lärm) werden Pflanzgebote nach Maßgabe des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für Hochstämme aus heimischen Laubgehölzen, mind. 5,00 m hoch, festgelegt.

2.8.2 Vorgartenbereich

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

2.8.3 Flächenhaftes Pflanzgebot

Entlang der Grenzen des Bebauungsplanes ist die Bebauung zur freien Lanfschaft durch einen Pflanzstreifen (siehe Planeinschrieb, zeichnerischer Teil) aus heimischen Laubgehölzen (Bäume und Hecken / Sträucher) abzupflanzen.

2.8.4 Stellplätze

Je 8 PKW-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum im Bereich der Stellplätze anzupflanzen.

2.8.5 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser wird dem Rückhaltebecken / Feuchtbiotop im südlichen Bereich des Plangebietes zugeführt.

2.9 Regelung der Verbrennungsanlagen und Verbrennungsverbot (§9 (1) Nr. 23 BauGB) Die Verbrennung von Abfällen aller Art ist unzulässig.

2.10 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie das Einlegen von Straßenbeleuchtungskabeln zu dulden.

Nachrichtliche Übernahme, Stadterhaltung, Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Sicherung von Bodenfunden (§ 9 (6) BauGB)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetztes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 79098 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. Hinweise

4.1 Lärmschutz

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Für den Hubschrauberlandeplatz wird ein luftfahrtrechtliches Verfahren Maßnahmen durchgeführt, indem die Geräuschimmissionen ermittelt und bewertet werden.

Bodenversiegelung

(§ 1a Abs. 1 BauGB)

Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung von Bodenversiegelungen wird hingewiesen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf das Leitungsrecht der Gasbetriebe im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, wird hingewiesen.

4.3 Baugrundgutachten und Gründung von Bauwerken

Innerhalb des Plangebietes ist Ölschiefer anzutreffen. Damit besteht die Gefahr von Sohlhebungen nach der Überbauung des Ölschiefers. Aus diesem Grund ist eine objektbezogene Gründungsberatung durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro dringend erforderlich.

Aufgestellt: Empfingen, den 22.07.2003

Zuletzt geändert Empfingen, den 28.10.3003

Büra Girörer, Empfingen

Ausgefertigt: Bisingen, den 28.10.2003

(Joachim Krüger) Bürgermeister

Landkreis Zollern-Alb Gemeinde Bisingen

BEBAUUNGSPLAN "BISINGEN-NORD 1. ÄNDERUNG" (Industriegebiet 1- Bauabschnitt) IN BISINGEN

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 werden folgende

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Conchrict

Magnas den a 0 9, FEB. 2004

Landratsamt

Zellemalbkreis

Marcher .

Büro Gfrörer Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8 72186 Empfingen *Tel.: 07485 / 9769-0*

Fax: 07485 / 9769-21

Landkreis Zollern-Alb Gemeinde Bisingen

BEBAUUNGSPLAN

"BISINGEN-NORD 1. ÄNDERUNG" (Industriegebiet 1.-Bauabschnitt)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.August 1995 (GBI. S. 617) geändert am 15.12.1997 (GBI. S 521) und 19.12.2000 (GBI. S. 760)

Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBI. S. 521).

1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachformen sind frei.

1.2 Dachgestaltung

- Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Flachdächer sind vorzugsweise als begrünte Flachdächer auszuführen.

- Dachaufbauten sind nur für technische Einrichtungen (z.B. Klima-, Lüftungs- und Aufzugsanlagen u.ä.) zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

- 2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
- 2.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren darzustellen.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig. Schriften dürfen nicht höher als 1,50 m sein.
- 2.4 Zusätzlich sind Werbefahnen mit Masten bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.
- 2.5 Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Zugelassen sind lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m. Ebenfalls zugelassen sind offene Zäune (z.B. Maschendraht), möglichst in Verbindung mit Hecken, bis zu einer Höhe von 2,00 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Einfriedungen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze einhalten.
- 4 Geländegestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeveränderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

- **4.2** Geländeveränderungen müssen mit den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
- 4.3 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).
- 4.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
- 4.5 Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzuführen. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten, die ggf. geeignete Standorte angeben wird.
- 4.6 Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.
- 4.7 Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, in dem verbindliche Aussagen über Art und Umfang der befestigten Freiflächen, Versiegelung und der Grünanlagen, einschl. Pflanzplan, enthalten sind.

5 Dachentwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

5.1 Minimierung des Oberflächenwassers:

Es soll möglichst wenig Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden. Über die im Bebauungsplan vorgesehenen offenen Gräben, Mulden und Leitungen soll das Oberflächenwasser vielmehr dem Rückhaltebecken / Feuchtbiotop am südlichen Rand des Plangebietes zugeleitet werden. Detaillierte Regelungen hierzu enthält der Grünordnungsplan.

HINWEISE

Mutterboden

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Geologie

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden gefordert. Standsicherheit von Böschungen und Mauern sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Bodenfunde

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden.

Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, sie müssen in die separat verlegten Drainageanschlüsse entwässern.

Der Anschluss ist durch die Gemeinde oder einen von der Gemeinde beauftragten Sachverständigen abzunehmen.

Straßenbeleuchtung

Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Aufgestellt:

Empfingen, den 22.07.2003

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 28.10.2003

Ausgefertigt:

Bisingen, den 28.10.03

Büro Girorer, Empfingen

(Joachim Krüger) Bürgermeister

GEMEINDE BISINGEN KREIS ZOLLERNALB

BEBAUUNGSPLAN

"BISINGEN-NORD 1. ÄNDERUNG" (Industriegebiet 1- Bauabschnitt) IN BISINGEN

BEGRÜNDUNG

Büro Gfrörer Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8 72186 Empfingen

Tel.: 07485 / 9769-0 Fax: 07485 / 9769-21

GEMEINDE BISINGEN

Zollernalbkreis

BEBAUUNGSPLAN "BISINGEN-NORD 1. ÄNDERUNG" IN BISINGEN

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernisse der Planaufstellung

Für das Industriegebiet "Bisingen-Nord" besteht seit 01.08.1997 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der im Oktober 1998 durch eine Entscheidung des Landratsamtes Zollernalbkreis durch die Aufnahme zusätzlicher Fläche in den Geltungsbereich für Entwässerungseinrichtungen noch einmal geändert wurde. Seither gilt dieser Bebauungsplan. Bei dem damaligen Bebauungsplanverfahren wurden 2 Flächen (ca. 7 ha) von der Genehmigungsbehörde nicht anerkannt, da diese über den Eigenbedarf der Gemeinde Bisingen hinausgingen und somit mit den Grundsätzen der Bauleitplanung nicht vereinbar waren. Ein direkter Widerspruch auf diese Entscheidung der Gemeinde wurde mit Schreiben vom 27.11.1999 wieder zurückgenommen.

Zwischenzeitlich haben sich die ersten Gewerbebetriebe im Bereich "Bisingen-Nord" angesiedelt. Bei den konkreten Bauanträgen und Bauanfragen mussten überwiegend Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemacht werden. Von den Investoren wurde zurecht bemängelt, dass große Flächenkäufe notwendig werden, um die bebaubare Fläche ausnutzen zu können. Die Baugrenzen sind zu restriktiv, und es bleiben große nichtüberbaubare Bereiche übrig. Ebenso mussten Befreiungen von den textlichen Festsetzungen u.a. Baugrenzen, Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen gemacht werden.

Geändert haben sich die Standorte für das RÜB und den Absetzteich im Zuge der Erschließung gegenüber der Darstellung im Bebauungsplan. Dies muss den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Der Baurechtsbehörde wurde zugesichert, den Bebauungsplan "Bisingen-Nord" entsprechend den jetzigen baulichen Gegebenheiten zu ändern und anzupassen und ggf. wo sinnvoll auf die Belange der Investoren abzustimmen.

Ein weiterer wichtiger Punkt zur Planänderung ist die Anfrage eines Interessenten aus Bisingen nach einem Hubschrauberlandeplatz. Hierzu haben bereits intensive Gespräche mit dem RP, Landratsamt und Fachingenieuren stattgefunden. Hierbei zeigte sich, dass die nördliche Fläche im Plangebiet, die bei der Genehmigung 1997/98 als nicht eigenbedarfsgerecht herausgenommen wurde für dieses Vorhaben nach Abwägung alternativer Standorte luftfahrtrechtlich geeignet wäre. Dies hat natürlich die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Folge. Bevor nun aber das sehr aufwendige luftfahrtrechtliche Verfahren begonnen wird, muss das Bebauungsplanverfahren abgeschossen sein.

Hinzu kommt, dass diese Fläche (ca. 2,4 ha) durch das bestehende und auch in Teilen bereits umgesetzte Erschließungskonzept erschlossen ist. Bliebe diese Fläche außerhalb des Bebauungsplanes, dann wäre die Erschließung in diesem Bereich nur einseitig, was wirtschaftlich überhaupt nicht zu vertreten ist.

Die Gemeinde ist sich sehr wohl bewusst, dass die Hereinnahme dieser Fläche über den Eigenbedarf von Bisingen hinausgeht, wäre aber bereit auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen "Im Brühl" (Bisingen-Tanheim) und "Bläling" (Bisingen-Zimmern) zu verzichten. Da zwischenzeitlich das Verfahren zur generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bisingen/Grosselfingen eingeleitet wurde, werden neue Bedarfsberechnungen erstellt und entsprechende Änderungen/Anpassungen erfolgen.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Faun und Landschaft erfassen.

Eine innere Durchgrünung sowie vor allem die Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen sind dafür vorgesehen.

Mit der Lockerung der im Ursprungsplan vorgegebenen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen die für die bereits erstellten Gebäude benötigten Befreiungen eingearbeitet und andererseits die notwendige Flexibilität bei zukünftigen Planungen erreicht werden.

Die Integration des Problemfeldes Oberflächenwasser, in Verbindung mit dem Retentionsbecken im Süden des Plangebietes ist ebenfalls ein wesentlicher Teil des Planungszieles.

Die Gesamtorganisation des Industriegebietes ist so gestaltet, dass eine funktionstüchtige Umsetzung in mehren Abschnitten erfolgen kann.

2 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

2.1 Planungsrechtliche Situation

2.1.1 Bebauungsplan "Bisingen-Nord"

genehmigt 07/97, geänderte Genehmigung 12/98

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet ausgewiesen.

3 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 22,5 ha und ist in dem beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellt.

Er wird begrenzt durch die Flurstücke:

im Norden:

5563/1, 5660, 7543, 7544, 7545, 7546, 7547, 7548, 7556, 7557, 7558, 7564,

7570, 7585

im Westen:

L 391, 7716, 7798, 7799, 7800, 7801, 7802, 7804, 7805

im Süden:

B 27

im Osten:

7859, 7860, 7867, 7874, 7875, 7877, 7878, 7880

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan "Bisingen-Nord" vom 01.08.97, der eine Industriegebietsfläche nach § 9 und eine eingeschränkte Industriegebietsfläche nach § 9 BauNVO festsetzt.

Die Einschränkung bezieht sich auf die Zulässigkeit von nur atypisch großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen atypisch großflächigen Handelsbetrieben mit jeweils nicht zentrumsrelevantem Sortiment.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung der Grundstückes 7844 (L 391), 7845, 7846, 7847, 7847/1, 7847/2, 7847/3, 7848, 7850, 7851, 78552, 7853, 7854, 7855, 7856, 7857, 7858, 7874, 7875, 7876, 7877 und 7878 geschaffen werden.

5.1 Städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung

Das Konzept der Ursprungsplanung hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke muss durch die Nachfrage nach kleineren Grundstücken geändert werden. Die Ansiedlung eines Großinvestors für den eingeschränkten Bereich (Gle) hat sich zerschlagen, die Fläche muss geteilt werden und somit auch in anderer Form erschlossen werden. Das Interesse von Investoren zur Ansiedlung ist vorhanden, dabei ist es aber notwendig die o.g. Änderungswünsche (Maß der baulichen Nutzung) zu berücksichtigen.

Im Nordwesten des Plangebietes sieht die alte Planung neben dem bestehenden Feldweg eine zusätzliche Erschießungsstraße vor. Hier sollte die Erschließungsstraße mit dem Feldweg zusammengelegt werden. Dadurch bekommt die Gemeinde mehr nutzbare Fläche.

Im Norden wurde It. bestehendem Plan die Ortsverbindungsstraße nach Weilheim gegenüber der jetzigen Trasse verlegt, was den direkten Anschluss nach dem Industriegebiet an diese Ortsverbindung sehr schwierig macht. Hier sollte die bestehende Straße belassen werden und dieser Teil in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden. Somit werden Kosten gespart und Fläche hinzugewonnen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet (GI)

Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Nutzungsschablonen. Hier gibt es Änderungen im Bereich der Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungsauflagen sind so festgesetzt, daß sie dem Charakter eines Industriegebietes gerecht werden. Für diese Festsetzungen wird eine eigenständige Satzung erhoben.

5.5 Festsetzungen der Grünordnung zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (siehe auch Textliche Erläuterungen zum Grünordnungsplan)

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt einen geringen naturschutzrechtlichen Eingriff i.S. von § 1a BauGB dar. Dennoch möchte die Gemeinde durch eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Änderungsbereich notwendige Maßnahmenempfehlungen möglichst weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufnehmen.

5.6 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 3b UVPG ist nicht erforderlich, die Prüfwerte gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG für die zu ändernden Bereiche werden nicht erreicht.

5.7 Ver- und Entsorgung

Abwasser: Anschlußpunkte für die Abwasserführung sind bereits vorhanden, die Entsorgung

erfolgt durch die Gemeinde.

Frischwasser: Die Frischwasserversorgung ist ebenfalls über das bestehende Leitungsnetz

sichergestellt, der Anschluß erfolgt durch die Gemeinde.

Elektrizität: Die Versorgung erfolgt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des B-Plan-Gebietes kann von einer ausreichend

dimensionierten Versorgung ausgegangen werden.

Gas: Die Versorgung erfolgt durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen.

6 Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Lärmschutz

Lärmimmissionen aus dem Bereich der B 27 sind nur untergeordnet zu sehen, da die Werte eines Industriegebietes zu Grunde gelegt werden.

6.2 Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen des genehmigten Bebauungsplanes wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild untersucht und die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und zum ggf. erforderlichen Ersatz von schädlichen Umweltauswirkungen aufgezeigt. Diese wurden in den Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan eingearbeitet und wurden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtskräftig.

Die jetzige Änderungsplanung befasst sich nur mit dem Wegfall bereits festgelegter Maßnahmen und der Darstellung von notwendigen Ersatzmaßnahmen.

7 Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren wurde durchgeführt, bei Bedarf werden private Grenzregelungen durchgeführt. Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Gemeindeeigentum, lediglich ein Grundstück der Kirchengemeinde wird derzeit verhandelt.

7.2 Folgeeinrichtungen

Folgeeinrichtungen sind nicht erforderlich, die vorhandenen Einrichtungen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden.

8 Flächenbilanz

Eine ausführliche Flächenbilanzierung mit Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist dem Erläuterungstext zum Grünordnungsplan beigefügt.

9 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden anteilig auf die betroffenen Grundstücke umgelegt.

Aufgestellt:

Empfingen, den 27.05.2003 Zuletzt geändert: Empfingen, den 28.10.2003

Büro Gfrörer Architkten. Ingenieure

Gebhard Gfrörer Ripl. Ing. (FH)

Anerkannt: Bisingen, den

Bü**rderme**isteramt

Joachim Krüger, Bürgermeister

Seite 5

Gemeinde Bisingen Zollernalbkreis

Aufgrund von § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBI.I.S.2141) geändert am 19.06.2001 (BGBI.I.S.1149) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBI.I.S.1950) in Verbindung mit § 4 Gemeindordnung Baden- Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI.S.581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bisingen folgenden Bebauungsplan, und aufgrund von § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBI.1995 S.617) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBI.S.760) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI.S.581) folgende Örtliche Bauvorschriften am als **Satzungen** beschlossen:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Bisingen-Nord" 1. Änderung in Bisingen

Artikel I

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des Planungsbüros Gfrörer aus Empfingen vom 27.05.2003, geändert am 22.07.2003 im Maßstab 1:1000 maßgebenden i at

Artikel II

Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

§1

Landratsamt Zollernalbkrets

Belingen, den

0 9 FFR 2004

Bestanteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1. Lageplan vom 27.05.2003, geändert am 22.07.2003 des Planungsbüro Gfrörer aus Empfingen
- 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) vom 22.07.2003, geändert am 28.10.2003
- 3. Begründung zum Bebauungsplan vom 27.05.2003, geändert am 28.10.2003
- 4. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom 27.07.2003

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich direkt aus den im Textteil vom 22.07.2003, geändert am 28.10.2003 enthaltenen Festsetzungen in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

§ 3

Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 27.05.2003, geändert am 28.10.2003

§ 4 Grünordnungsplan

Es gilt der Grünordnungsplan vom 22.07.2003 in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

Artikel III

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

§ 1

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergeben sich direkt aus dem Textteil vom 22.07.2003 geändert am 28.10.2003 in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

§ 2

Ordnungswidrigkeiten

Die Tatbestände der Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO ergeben sich direkt aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vom 22.07.2003 geändert am 28.10.2003.

§ 3

Begründung

Es gilt die gemeinsame Begründung vom 27.05.2003 geändert am 28.10.2003

Artikel IV

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse nach § 12 BauGB in Kraft. Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzungen treten gleichzeitig alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Bisingen, den 28.10.2003

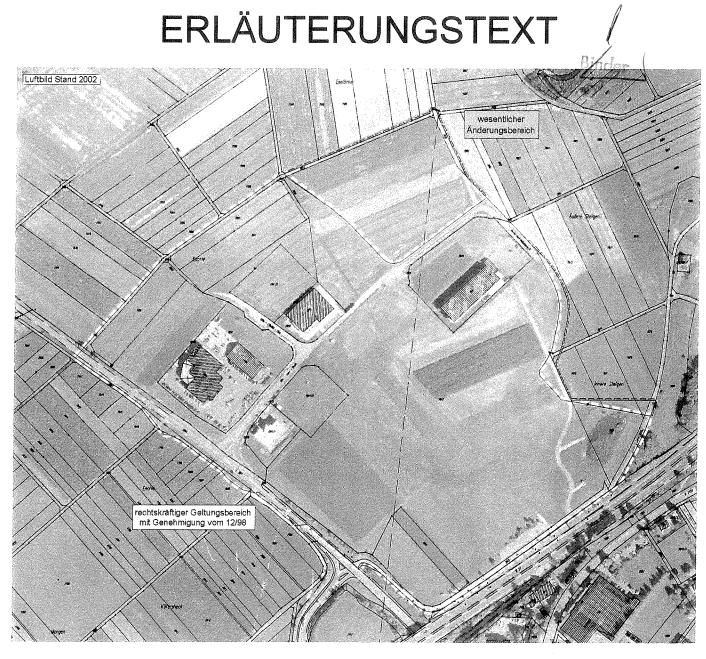
-Bürgermeister-

GEMEINDE BISINGEN ZOLLERNALBKREIS

GRÜNORDNUNGSPLAN MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BBP 'BISINGEN-NORD - 1. ÄNDERUNG' (1) FEB. 2004

IN BISINGEN

andratsamt allernalbkreis



Büro Gfrörer Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8 72186 Empfingen Tel.: 07485 / 9769-0

Fax: 07485 / 9769-21

GRÜNORDNUNGSPLAN MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BEBAUUNGSPLAN 'BISINGEN-NORD – 1. ÄNDERUNG'

GEMEINDE BISINGEN

Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1		Vor	haha	ensbeschreibung und Aufgabenstellung	2
1				chenbezogene Änderungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes	
_	1.				
2			_	der UVP-Pflicht	
3 4 4.				peschreibung	
		Vor	_	n übergeordneter Planungen	
		1		chennutzungsplan	
	4.	2		tsetzungen nach EU-Recht (FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie)	
	4.	3		urschutzrechtliche Festsetzungen	
	4.	4	Son	stige übergeordnete Planungen, Wasserschutzgebiete	4
5		Bes	tand	serhebung und Bewertung der einzelnen Naturgüter	4
	5.	1	Arte	en und Biotoppotential	4
		5.1.1		Gesamtbewertung Biotoppotential	5
		5.1.	2	Maßnahmenvorschläge	5
	5.			sserdargebotspotential (Grund- und Oberflächenwasser)	6
		5.2.	1	Auswirkungen	6
		5.2.	2	Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge	6
	5.	3	Bod	lenpotential	7
		5.3.	1	Auswirkungen	8
		5.3.	2	Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge	8
	5.	4	Klim	na	9
5.		5.4.	1	Auswirkungen	9
		5.4.		Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge	
	5.			dschaftsbild und Erholung	
		5.5.		Auswirkungen	
		5.5.		Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge	
6				men zur Übernahme in den Bebauungsplan	
7				nenfassende Bewertung und Bilanzierung	
8		Anla	agen		11

1 Vorhabensbeschreibung und Aufgabenstellung

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Bisingen-Nord' wird erforderlich aufgrund zahlreicher Befreiungen, die für die einzelnen Bauanträge von Investoren bisher erteilt werden mußten. Hier soll durch eine Überarbeitung der Festsetzungen eine Vereinfachung im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden. Hinzu kommt die konkreten Anfrage eines Interessenten aus Bisingen nach einem Hubschrauberlandeplatz. Als Standort hierfür ist eine Teilfläche im Anschluß an den nordöstlichen Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes vorgesehen. Diese Fläche war bereits im Bebauungsplan-Verfahren aus dem Jahre 1997 einschließlich der parallel dazu erstellten qualifizierten Grünordnungsplanung enthalten und wurde nur aus Gründen des nicht nachgewiesenen Bedarfs von der Genehmigungsbehörde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Belange des Schutzes von Natur- und Landschaft oder fehlende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen waren für die Herausnahme dieser und einer zweiten Teilfläche durch die Genehmigungsbehörde nicht ausschlaggebend. Der Grünordnungsplan hatte zum damaligen Zeitpunkt die Gesamtflächen des zur Genehmigung eingereichten Bebauungsplanes berücksichtigt, bilanziert und in die Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen eingearbeitet. Die vorliegende Planung zur Erweiterung hat die damals dargestellten Maßnahmen im wesentlichen übernommen.

Dennoch soll zur Rechtssicherheit und aufgrund der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen seit dem Jahre 1997 (insbesondere durch die Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) am 27.07.2001 (GBBI I S. 1950) und durch geänderte Baugesetzbuch (BauGB) am 27.02.2001 (BGBI I S. 1950), Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sowie landesweite Biotopkartierung nach § 24a NatSchG B.-W.) überprüft werden, inwieweit die Durchführung einer Umweltverträglichkeit erforderlich wird und inwieweit im Zuge einer Gegenüberstellung von Eingriff- und Ausgleich die Durchführung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wird.

1.1 Flächenbezogene Änderungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes sind aufgrund von Befreiungen, sonstigen Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten und durch die Reduzierung einer Erschließungsstraße am nordwestlichen Rand kleinere Änderungen erfolgt. Diese sind im beiliegenden Übersichtsplan der Änderungen dargestellt und mit Flächenangaben belegt.

Im Wesentlichen steht dem Wegfall von ca. 580 m² Pflanzgebotsfläche bzw. Grünfläche extensiv eine Erweiterung der Ausgleichsflächen im Südosten von insgesamt ca. 980 m² gegenüber.

Damit besteht kein Anlass, für diese Änderungen weitere Erläuterungen und Bilanzierungen aus landschaftsplanerischer Sicht durchzuführen. Die nachfolgende grünordnerische Stellungnahme befaßt sich deshalb ausschließlich mit der vorgesehenen Erweiterungsfläche im nordöstlichen Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet.

2 Prüfung der UVP-Pflicht

Im vorliegenden Fall handelt es sich im wesentlichen um die Erweiterung des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für Industrieanlagen (GI) aus dem Jahre 1998 um insgesamt 2,74 ha. Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 24,11 ha.

Nach § 3b Abs.3 UVPG ist eine UVP auch dann durchzuführen, wenn der maßgebliche Größen- oder Leistungswert durch Erweiterung eines bestehenden (bislang nicht UVP-pflichtigen) Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten ist ('Hineinwachsen' in die UVP-Pflicht).

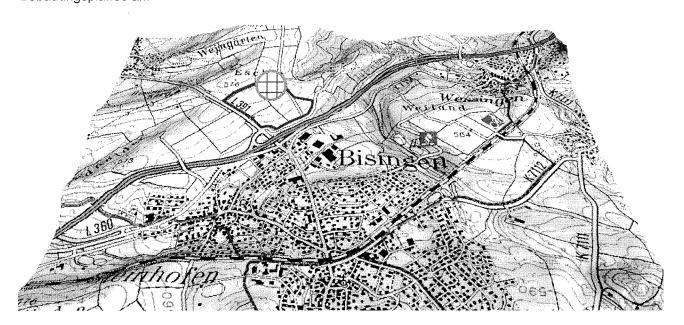
Von dieser Regelung ausgenommen sind jedoch ausdrücklich und mit Rücksicht auf den dynamischen Charakter der Siedlungsentwicklung Industriezonen und Städtebauprojekte nach Nummer 18.5, 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG (vgl. § 3b Abs.3 Satz 3).

Damit wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Auch bei Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes für den Erweiterungsbereich würde der Prüfwert zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Punkt 18.5.2 der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht werden. Der als GI dargestellte Flächenanteil beträgt ca. 21.100 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 der BauNVO von 12.660 m². Der untere Prüfwert von 20.000 m² wird demnach ganz klar unterschritten, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wäre nicht erforderlich.

3 Gebietsbeschreibung

Das bestehende Industriegebiet 'Bisingen Nord' befindet sich auf einer Hochfläche nördlich der B27 und östlich der L 391 in Richtung Grosselfingen. Die geplante Erweiterungsfläche grenzt nordöstlich an dieses Gebiet an und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,74 ha. Im Osten wird sie durch eine Ortsverbindungsstraße in Richtung Aussiedlerhöfe von Grosselfingen, nach Norden durch einen bestehenden Feldweg begrenzt, im Süden und Westen grenzt sie an den Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes an.



Die Flächen innerhalb des Erweiterungsbereiches und auch die angrenzenden Flächen werden derzeit ausschließlich als Ackerflächen intensiv bewirtschaftet. Landschaftsprägende und –gliedernde Elemente fehlen. Der erwähnte ca. 4,5 m breite Gemeindeverbindungsweg verläuft am östlichen Rand der geplanten Erweiterungsfläche.

Das Gelände fällt gleichmäßig und leicht in Richtung Südosten zur B 27 hin ab.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich als Industriegebiet dargestellt. Ein Landschaftsplan zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan existiert nicht.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der generellen Fortschreibung. Die dargestellten Flächen bleiben in diesem Entwurf enthalten, die Gemeinde Bisingen ist aber bereit, im Gegenzug auf andere im FNP ausgewiesene Gewerbeflächen im Bereich der Teilorte zu verzichten.

4.2 Festsetzungen nach EU-Recht (FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie)

Eine Gebietsausweisung nach der Natura 2000-Richtlinie (Stand Gebietsmeldungen vom März 2001) als FFH-Gebiet oder als europäisches Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Prioritäre Biotope nach FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

In Richtung Nordwesten westlich der L 391 sind die Hangflächen um den Bisinger Berg als Gebiet Nr. 7619-301 erfasst als 'Magerwiesen um Bisingen'. Als prioritäre Biotope sind Kalkmagerrasen (orchideenreiche Bestände) und Auwälder mit Esche, Erle und Weide erwähnt. Dieses sog. FFH-Gebiet wird durch die geplanten Baugebietserweiterung nicht beeinträchtigt.

4.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Landschafts- und Naturschutzgebiete sind durch die geplante Baugebietsausweisung nicht betroffen. Ebenso finden sich keine Naturdenkmale und keine nach § 24a NatSchG besonders geschützen Biotope.

4.4 Sonstige übergeordnete Planungen, Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch die geplanten Baugebietsausweisung nicht betroffen. Sonstige übergeordnete Planungen sind derzeit nicht bekannt.

5 Bestandserhebung und Bewertung der einzelnen Naturgüter

5.1 Arten und Biotoppotential

Die Erweiterungsfläche besteht ausschließlich aus intensiv genutztem Ackerland mit maximal 0,5 bis 1,0 m breiten angrenzenden Randstreifen ohne besonderes Artenvorkommen. Gehölzstrukturen in Form Hecken, Einzelbäumen u.ä. sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden, ebenso fehlen Grünlandflächen oder Flächen mit besonderer Krautvegetation.

Dementsprechend erfolgt die Einstufung der Fläche aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes in die Wertgruppe III (= geringe Biotopqualität).

5.1.1 Gesamtbewertung Biotoppotential

Insgesamt kann man von einer untergeordneten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Arten- und Biotopschutz ausgehen, hinzu kommen Störungen aus den angrenzenden Gewerbeflächen, der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße und den weiterhin intensiv ackerbaulich genutzten Flächen östlich und nördlich der geplanten Erweiterungsfläche. Der Verlust der Ackerflächen und der angrenzenden Bankettflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 25.700 m² kann durch geeignete grünordnerische Festsetzungen ausgeglichen werden.

5.1.2 Maßnahmenvorschläge

Nachfolgend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich dargestellt, die mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungspan (Lageplan + Textteil) eingearbeitet werden sollten.

Vermeidung und Minimierung

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß durch restriktive Darstellung der Baugrenzen bzw. durch restriktive Festsetzung der überbaubaren Flächen (hier: GRZ = 0,6, überlicherweise könnte eine GRZ von 0,8 für Gewerbe- und Industrieflächen zugelassen werden).

Ausgleich

- Festsetzung umfangreicher Pflanzgebote für standortgerechte und freiwachsende Hecken unter Verwendung heimischer Arten zur Eingrünung des Baugebietes (ca. 1.430 m²),
- Umwandlung verbleibender öffentlicher Freiflächen extensive Grünlandflächen einschließlich Nutzung der Flächen zur Ableitung von Oberflächenwasser in die bestehende Retentionsanlage (ca. 2.340 m²),
- Neupflanzung hochstämmiger Laubbäume im Bereich der Erschließungsstraßen (ca. 20 Stück außerhalb der Pflanzgebotsflächen).

Bei konsequenter Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen kann ein ausreichender Ausgleich für die zu erwartenden eher geringen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna erreicht werden. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte im Zuge der Erschließung umgehend durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, daß die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher nur teilweise umgesetzt worden sind. Es empfiehlt sich, insbesondere die Maßnahmen zur äußeren Eingrünung des Gebietes möglichst vollständig und bereits im Vorgriff zur inneren Erschließung durchzuführen.

5.2 Wasserdargebotspotential (Grund- und Oberflächenwasser)

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer in Form von Bächen, Gräben oder Seen sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser

Wasserschutzgebiete sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Konkrete Aussagen zu den hydrogeologischen Verhältnissen im Gebiet liegen nicht vor.

Aufgrund des nahezu unversiegelten Freiflächenanteils in Verbindung mit einer geringen Geländeneigung ist von einer weitgehend unbeeinträchtigten Eignung des Gebietes für die Grundwasserneubildung und die Verzögerung des Oberflächenwasserabfluss auszugehen.

5.2.1 Auswirkungen

Folgende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des betroffenen Landschaftsraumes sind zu erwarten:

- Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung und damit verstärkter oberirdischer Abfluß von Niederschlagswasser.
- grundsätzliche Gefahr des Schadstoffeintrags aus Gewerbe- und Industriegebieten in oberflächennahe Grundwasserschichten.

5.2.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Folgende Maßnahmen tragen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bei oder können als Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Vermeidung und Minimierung:

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (siehe Bebauungsplan),
- Erhaltung möglichst hoher unversiegelter Freiflächenanteile als Versickerungsflächen im Gebiet,
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Belagsflächen für PKW-Stellplätze, jedoch Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus den LKW-Stellplätzen und den Zufahrtsbereichen, Übernahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ausgleich

- gesonderte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über vorgesehene offenen Gräben, Mulden und Leitungen und Anschluß an die bestehende naturnah gestaltete Retentionsanlage.

Die Überplanung der Flächen führt damit zu den üblichen mit Baumaßnahmen verbunden Eingriffen in den Wasserhaushalt des betroffenen Landschaftsraumes, die bei Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen und unter Berücksichtigung der vorgegebenen Minimierungsmaßnahmen in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden können.

5.3 Bodenpotential

Nach § 1 BodSchG sind Böden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Insbesondere gilt das für die Funktionen des Bodens als

- Lebensraum für Bodenorganismen,
- Standort für die natürliche Vegetation,
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde,
- Standort für Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe.

Lebensraum für Bodenorganismen: Böden dienen einer Vielzahl pflanzlicher und tierischer Lebewesen als Lebensraum (z.B. Regenwürmer, Strahlenpilze), die entscheidend an der Bodenentwicklung mitwirken. Agrotechnische Maßnahmen, insbesondere Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel führen zu einer mehr oder weniger starken negativen Beeinflussung des Lebensraums der Bodenorganismen, so daß der Tierbesatz von Ackerböden stets geringer ist als in Wiesenböden. Da das Untersuchungsgebiet fast ausschließlich aus Ackerflächen besteht, kann von einer geringen Eignung der Flächen als Lebensraum für Bodenorganismen ausgegangen werden.

Standort für die natürliche Vegetation: Bodenkundlich wertvollere Standorte (mager, trocken, feucht, nass) finden sich im Untersuchungsraum nicht, damit besteht eine geringe Eignung für diese Bodenfunktion.

Landschaftsgeschichtliche Urkunden (das sind naturgeschichtliche, geologische oder bodenkundliche Besonderheiten z.B. geologische Aufschlüsse, kulturgeschichtliche Zeugnisse spezieller Bewirtschaftungsformen oder Bodendenkmäler) sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Standort für Kulturpflanzen: (= Ertragspotential) Gemäß Flurbilanz sind die betroffenen Böden als Vorrangflächen für die Landwirtschaft mit guter bis sehr guter Eignung für die landwirtschaftliche Produktion eingestuft.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Bodenflächen üben je nach Bodenform und Nutzung einen Fließwiderstand auf Niederschläge aus, sie tragen dadurch zur Grundwasserneubildung und zur Verminderung von Abflußspitzen bei. Da im Gebiet der Anteil von versiegelten Flächen sehr gering ist, kann für das Gebiet eine weitgehend unbeeinträchtigte Eignung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf angenommen werden.

Angaben zum Filter- und Puffervermögen der Böden sind nicht bekannt.

5.3.1 Auswirkungen

Folgende wesentliche Auswirkungen auf das Bodenpotential des gesamten Geltungsbereiches sind durch die geplante Überbauung zu erwarten:

- Bodenversiegelung und damit teilweise Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und des Wasserrückhaltevermögens (ca. 14.000 m²)
- Verlust von Bodenflächen mit besonderer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion (ca. 25.250 m²)
- Verlust von Bodenflächen mit besonderer Eignung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

5.3.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Die Bebauung der Flächen führt zu Eingriffen in das Bodenpotential (Verlust von landwirtschaftlichen Vorrangflächen, Veränderungen des natürliches Reliefs, Bodenversieglung, Abgrabungen etc.). Das Naturgut Boden steht nur in beschränkter Form zur Verfügung und ist nicht beliebig vermehrbar. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im direkten Bezug ist deshalb nur sehr selten möglich. Insbesondere können für die Landwirtschaft keine Ersatzflächen angeboten werden. Deshalb müssen meistens Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung anderer betroffener Landschaftspotentiale zur Kompensation durchgeführt werden, der Schwerpunkt grünordnerischer Maßnahmen muß sich auf die Bereiche Vermeidung und Minimierung legen.

Vermeidung

- Beschränkung der überbaubaren Flächen und der erforderlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß entsprechend den Vorgaben nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB.

Minimierung

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit dies ohne Gefährdung des Grundwassers möglich ist (siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan),
- möglichst Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser über offene Mulden und Anschluß an die bestehende Retentionsanlage,
- Durchführung von Erdarbeiten im Massenausgleich (soweit möglich).

Weiterhin sollte in Abstimmung mit der Fachbehörde (ALLB) geprüft werden, inwieweit eine Verbringung von hochwertigem Oberboden zur Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Flächen möglich ist, sofern der Boden nicht im Gebiet wiederverwendet werden kann.

Ausgleich bzw. Kompensation

- Aufwertung verbleibender Freiflächen als extensive Grünlandflächen bzw. als Pflanzgebotsflächen,
- weitere Pflanzgebote zur inneren und äußeren Durchgrünung des Baugebietes auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen.

Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen kann nicht erreicht werden.

Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme wird deshalb in Abstimmung mit der örtlichen Forstverwaltung die Entwicklung einer durch Sturmwurf geschädigten gemeindeeigenen Waldfläche von ca. 3.000 m² Größe im Bereich Riedenwäldle als naturnaher Waldbestand durchgeführt. Die Maßnahme wird zwischen 3.000 und 5.000 Euro kosten. Der Vorteil dieser Maßnahme im Waldbestand ist u.a., daß keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für diese Baugebietserweiterung in Anspruch genommen werden müssen.

5.4 Klima

Die Erweiterungsfläche ist Teil einer ausgedehnten Ackerlandschaft mit einer leichten Geländeneigung in Richtung Südosten zur B 27. Die entstehende Kaltluft aus diesen Flächen fließt über unbebaute Flächen ab und hat keine Bedeutung für die Frischluftversorgung und Durchlüftung von Siedlungsflächen.

5.4.1 Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Baugebietes gehen Ackerflächen mit einer gewissen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet verloren, diese Flächen sind jedoch für vorhandene Siedlungsflächen ohne Bedeutung, so daß insgesamt eine geringe Bedeutung der Flächen für diese Funktion anzunehmen ist. Jedoch sind aufgrund der möglichen großvolumigen Baukörper und der möglichen Flächenversiegelungen negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Baugebiet selbst zu erwarten. Dabei handelt es sich um Erwärmung der Umgebung, eine geringere Luftfeuchte und eine Zunahme des Staubgehaltes sowie eine allgemeine Zunahme von Emissionen durch Kraftverkehr, Heizanlagen und sonstigen Gewerbebetrieb.

5.4.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Minimierung

- Beschränkung der bebaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß (Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzung der GRZ auf 0,6),
- umfangreiche Pflanzgebote für die innere Begrünung des Baugebietes zur Beschattung von Verkehrsflächen und insbesondere zur Beschattung der Stellplatzflächen (hochstämmige Laubbäume).

Ausgleich

- Festsetzung umfangreicher Pflanzgebote zur Eingrünung der Erweiterungsfläche mit standortgerechten Heckenstrukturen..

Bei vollständiger Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen kann von einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes ausgegangen werden.

5.5 Landschaftsbild und Erholung

Beim Untersuchungsraum handelt es sich um ursprünglich ausgedehnte Ackerflächen auf einer Hochfläche zwischen Bisingen und Grosselfingen. Landschaftsgliedernde Elemente wie Einzelbäume, Baumreihen, Hecken u.ä. fehlen. Ebenso ist keine besonders lebhafte Topographie (Relief) vorhanden.

Störungen gehen von den angrenzenden Verkehrswegen ebenso aus wie von den bereits bestehenden bzw. genehmigten Gewerbeflächen. Damit besitzt der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung sind im Gebiet nicht vorhanden. Aufgrund der ortsfernen Lage ist die Nutzung des Gebietes für Spaziergänge bzw. für die Nah- und Kurzzeiterholung nicht gegeben. Der vorhandene Ortsverbindungsweg wird nicht beeinträchtigt. Damit ist die Bedeutung des Untersuchungsraumes als gering einzuschätzen.

5.5.1 Auswirkungen

Durch die geplante Betriebserweiterung erfolgt weitere bauliche Entwicklung auf exponierter Lage in Richtung Nordosten, so daß weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch großvolumige Baukörper nicht vermieden werden können. Die Sichtbarkeit des Gebietes von Nordwesten bis Nordosten bleibt bestehen bzw. wird durch die Ausdehnung noch gesteigert.

Der Ortsverbindungsweg wird verlegt bzw. ausgebaut, behält aber die Durchgängigkeit bei.

Auswirkungen durch Verlärmung und durch visuelle Störungen des Landschaftsraumes sind bereits durch das bestehende Industriegebiet vorhanden und können aufgrund der geringen Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Erholungsfunktion vernachlässigt werden...

5.5.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Vermeidung und Minimierung

- Beschränkung der Bebauung auf das unbedingt erforderliche Maß, insbesondere Festsetzung von Höhenbeschränkungen für Gebäude,
- Festsetzungen zur zurückhaltenden und landschaftsverträglichen Verwendung von Materialen und zur Farbgestaltung in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Ausgleich

- Festsetzung und Umsetzung umfangreicher Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen in Form von Heckenpflanzungen in den Randbereichen, Überstellung von PKW-Stellplätzen mit großkronigen Bäumen sowie Anlage von wegbegleitenden Baumreihen.

Damit kann eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Landschaftsbild und Erholung im Sinne der Abwägung erreicht werden.

6 Maßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Die in den vorherigen Abschnitten dargestellten Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden damit verbindlich. Im beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500 sind die flächenbezogenen Änderungen im genehmigten Bebauungsplan sowie die Erweiterungsfläche dargestellt.

7 Zusammenfassende Bewertung und Bilanzierung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes einhergeht. Die vorliegende grünordnerische Stellungnahme erfaßt und bewertet die Leistungsfähigkeit und die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter Flora und Fauna, Grund- und Oberflächenwasser, Boden, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung für den betroffenen Landschaftsraum. Den zu erwartenden Eingriffen und Beeinträchtigungen werden in verbal-argumentativer Form Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegenübergestellt und mit den rechtlichen Möglichkeiten zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

Durch die geplante Bebauung geht ein strukturarmer Lebensraum geprägt von ausgedehnten Ackerflächen in unmittelbarer Nähe eines Industriegebietes verloren. Als Ausgleichsmaßnahmen werden umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt.

Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserschutz und die Grundwasserneubildung können durch Festsetzung umfangreicher Pflanzgebote, durch die Aufwertung vorhandener Bodenflächen (Extensivierungsmaßnahmen) und insbesondere durch die getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser und den Anschluß an eine naturnahen Anlage zur Wasserrückhaltung zu einem großen Teil ausgeglichen werden.

Als schwerwiegend ist der Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen zu bewerten. Hierfür wird neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme die Durchführung einer Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Vorgesehen ist die naturnahe Aufpflanzung eines durch Sturmwurf geschädigten Waldbestandes.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die Überbauung beeinträchtigt. Eine ausreichende Minimierung und ein Ausgleich kann durch die Freihaltung die Festsetzung umfangreicher Pflanzgebote erreicht werden.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten, die umfangreichen Pflanzgebote tragen zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebietes bei.

Die rechnerische Gegenüberstellung der Flächen von Bestand und Planung mit Zuordnung von Wertstufen zeigt eine verbleibende ökologische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes von 85 % nach erfolgter Bebauung und nach Umsetzung sämtlicher dargestellter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen. Bei Umsetzung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahme wird dieser Wert auf ca. 97 % erhöht. Dies kann aus landschaftsplanerischer Sicht als ausreichend im Rahmen der Abwägung angesehen werden.

M 1: 2.500

8 Anlagen:

Übersichtsplan der Änderungen Rechnerische Bilanzierung

Aufgestellt:

Empfingen, den 2/2.07,2003

Büro Gfrörer - Architekten, Ingenieure

Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Bisingen-Nord', Gemeinde Bisingen, Zollernalbkreis

bezogen auf die Flächennutzungen bzw. auf das Arten- und Biotoppotential der Erweiterungsfläche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Wertungsrahmen (WE)

- 0 = keine ökologische Wertigkeit
 - 1 = geringe ökolog. Wertigkeit 2 = mittlere ökolog. Wertigkeit
- 3 = hohe ökolog. Wertigkeit

Zwischenstufen sind möglich

Flächen	BESTAND		PLANUNG EINSCHLIESSLICH AUSGLEICH	CHLIESS	LICH A	USGLEICH
	Fläche / Menge Anteil WE	WE Gesamt	Fläche / Menge Anteil	Anteil	WE	WE Gesamt
	(1) (%) (2)	$(3)=(1)^*(2)$	(4)	(%)	(2)	$(6)=(4)^*(5)$
Verkehrsflächen versiegelt (Asphalt einschl. Gehweg)	850 m² 3,1% 0,0	OWE	1.360 m ²	2,0%	0.0	0 WE
Grasweg	850 m² 3,1% 0,5	425 WE	850 m ²	3,1%	0.5	425 WE
Bankettstreifen	450 m² 1,6% 1,5	675 WE		0.0%	1.5	0 WE
Ackerflächen	25.250 m² 92,2% 1,0	25.250 WE		%0,0	1,0	0 WE
öffentliche Stellplätze mit wasserdurchlässiger Belagsausbildung	0.5	0 WE	The state of the s	%0.0	0.5	9W 0
neue GI -Flächen gesamt ca. 21080 m² (GRZ=0,6)	-					
davon 60 % versiegelt	0.0	0 WE	12.648 m ²	46.2%	0.0	0 WE
davon 40 % unversiegelte Grünflächen	1,5	0 WE	8.432 m ²	30.8%	1,5	12.648 WE
Verkehrsgrünflächen intensiv	0,1	0 WE	340 m²	1.2%	10	340 WE
Verkehrsgrünflächen extensiv, Bankettstreifen, Sickermulden	2.0	0 WE	2.340 m ²	8.5%	2.0	4.680 WE
Pflanzgebot Feldgehölz mit Bäumen	2,5	0 WE	1.430 m²	5,2%	2,5	3.575 WE
Neupflanzung Laubbäume, Hochstamm, öffentlich und privat	2.0	0 WE 400 m ²	100 m ²		2.0	800 WE
(20 St à 20 m²)						
Summen	27.400,000 m²	26.350 WE	27.400,000 m ²			22.468 WE
Prozentualer Vergleich:		700%				85%

hier: Wiederaufforstung einer Sturmwurffläche als naturnaher Waldbestand im Bereich Riedenwäldle auf einem gemeindeeigenen Grundstück Durchführung einer zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme in Abstimmung mit dem örtlichen Forstamt

Sturmwurf-Fläche im Bereich Riedenwäldle	3.000 m ² 2,0 6.000 WE		2,0	0 WE
Wiederaufforstung als naturnaher Waldbestand	3,0	3.000 m²	3,0	9.000 WE
Summen mit zusätzlicher Ausgleichsmaßnahme	30.400,000 m ² 32.350 WE	30.400,000 m²		31.468 WE
Prozentualer Vergleich:	100%			%16

Fazit: bei Durchführung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme im Bereich Riedenwäldle kann ein nahezu 100 %iger rechnerischer Ausgleich erreicht werden. Damit ist unter Berücksichtigung der Bestandssituation eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gewährleistet.



GEMEINDE BISINGEN ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN "BISINGEN-NORD" 3. ÄNDERUNG

in Bisingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 20.10.2015

Als Änderung und Ergänzung der bestehenden Festsetzungen



Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige Landschaftsarchitekten Dettenseer Straße 23 72186 Empfingen Tel.: 07485 / 9769-0

Fax: 07485 / 9769-21

GEMEINDE BISINGEN

Zollernalbkreis

BEBAUUNGSPLAN "BISINGEN-NORD" 3. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20 November 2014 (BGBl I S. 1748)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBI. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBI. S. 501)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBI. S. 55, 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende ergänzende Festsetzungen erlassen.

Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUSATZ ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. GE Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Zulässig sind

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 3. Tankstellen,
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe

1.2. GI Industriegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)

Zulässig sind

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

Verkaufstätigkeiten im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche einschließlich Dienstleistungsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden In den Bereichen B1 bis B5

• jeweils nur ein Betrieb mit nicht grundversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit.

Im Bereich B6

Ein Verkaufsshop sowie ein Backshop im Zusammenhang mit einer Tankstelle,

Nicht zulässig sind im übrigen Bereich des GI: Einzelhandelsbetriebe

2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO)

- 2.1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.2. Entlang der B 27 (40 m) und der L 391 (20 m) gelten die bestehenden Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen als nicht überbaubare Grundstücksstreifen (s. Lageplan). Hier sind Garagen und Carports nicht zulässig.

3. NEBENANLAGEN

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw., zulässig.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

4. SCHUTZFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind gemäß Planeintrag mit einem öffentlichen Leitungsrecht zu belasten.

Innerhalb der mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Energie- und oder Versorgungsunternehmen zulässig. Etwaige Leitungsanpassungs- und Sicherungsarbeiten während der Erschließung gehen zu Lasten des Verursachers. Auf die Merkblätter der jeweiligen Energie- und Versorgungsunternehmen wird hingewiesen, diese sind unbedingt zu beachten.

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen ist ein Abstand von wenigstens 2,5 m zu bereits bestehenden oder geplanten Kabeltrassen einzuhalten.

5. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Im Einzelnen wäre dies, dass

- die erforderlichen Gehölzrodungen / Baufeldräumungen außerhalb der Vegetations- und Brutzeit durchgeführt werden;
- Hecken und Bäume soweit wie möglich zu erhalten bzw. ggf. nach Abschluss der Bauarbeiten mit standorttypischen Arten zu ersetzen sind;
- gefällte Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser über 30 cm zumindest für Vögel durch einen Nistkasten zu ersetzen sind.

Weitere Maßnahmenempfehlungen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Ziffer 4.1 ersichtlich.

ZUSATZ ZU DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 6.1. Dachgestaltung
- 6.1.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen generell zulässig.

7. WERBEANLAGEN

(§ 74 (1) NR. 2 LBO)

7.1. Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der B 27 / L 391 können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Außerdem ist Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der B 27 / L 391 und den künftigen Gebäuden nur an der "Stätte der eigenen Leistung" zulässig und darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

Auf den überbaubaren Flächen sind Werbepylone bis zu einer Höhe von max. 13 m zulässig.

8. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)

8.1. Schonender Umgang mit Boden

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Eine Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet wird gewünscht. Bei notwendiger Abfuhr ist eine Wiederverwendung über eine Erdaushubbörse anzustreben.

Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Bei Aushub, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

HINWEISE

GEOTECHNIK

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

BODENDENKMALPFLEGE

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen zu melden. Die Fundstelle ist dabei 4 Tage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn das Amt nicht einer Verkürzung zustimmt. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

BRANDSCHUTZ

Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich.

Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der Anleiterstellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.

Sofern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf den Grundstücken keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge möglich sind, ist dies bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.

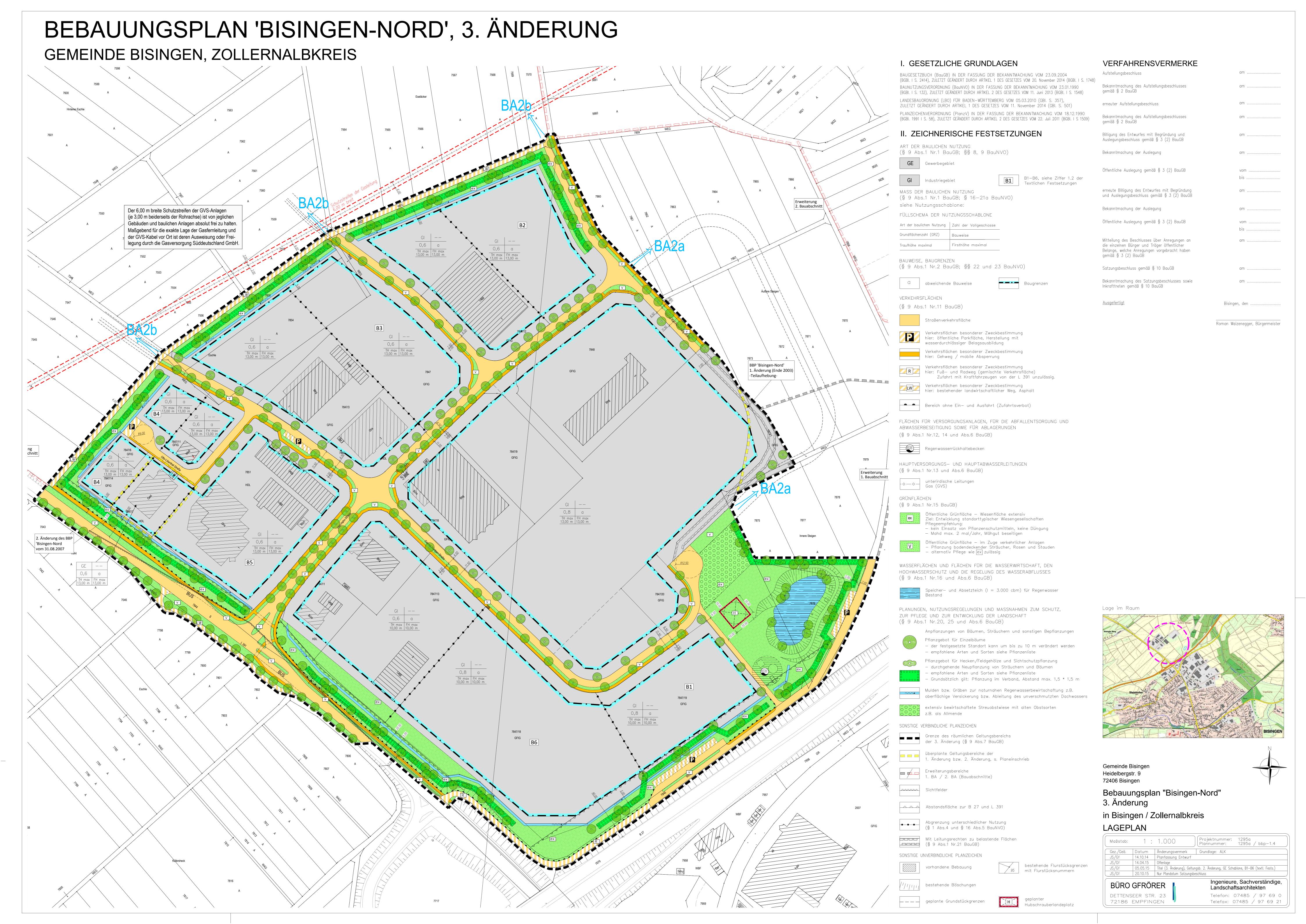
Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich (Grundschutz; bei baulichen Anlagen mit mehr als 2.500 m² Grundfläche ist die zusätzliche Löschwassermenge gemäß der Industriebaurichtlinie zu ermitteln). Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.

72186 Empfingen

KRIMINALPOLIZEILICHE BERATUNGSSTELLE

Im Rahmen von Bauausführungen bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle e-Mail: tuttlingen.pp.praevention@polizei.bwl.de, Tel. 07461/941-153 des Polizeipräsidiums Tuttlingen kostenlose Beratung an.

Gefertigt:	Anerkannt und ausgefertigt:
Empfingen, den 14.04.2015	Bisingen, den
geändert:	
Empfingen, den 05.05.2015	
zuletzt geändert:	
Empfingen, den 20.10.2015 (nur Datum)	
Büro Gfrörer	
Ingenieure, Sachverständige,	Roman Waizenegger, Bürgermeiste
Landschaftsarchitekten	rtoman vvaizonoggor, bargormoioto
Dettenseer Str. 23	



I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BougB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BCBL I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 20. November 2014 (BCBL I S. 1748) BAUNUTZUNGSVERORDNIUNG (BounvO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BOBI. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 11. Juni 2013 (BOBI. I S. 1548) LANDESBAUORDNUNG (LBO) FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG VOM 05.03.2010 (GBI. S. 357), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 11. November 2014 (GBI. S. 501)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBI. 1991 | S. 58), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 22. Juli 2011 (BGBI. | S 1509)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 8, 9 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet B1

B1-B6, siehe Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16-21a BauNVO) siehe Nutzunasschablone:

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise



Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche, Herstellung mit wasserdurchlässiger Belagsausbildung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Gehweg / mobile Absperrung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß— und Radweg (gemischte Verkehrsfläche) Zufahrt mit Kraftfahrzeugen von der L 391 unzulässig.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: bestehender landwirtschaftlicher Weg, Asphalt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Regenwasserrückhaltebecken

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdische Leitungen Gas (GVS)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche – Wiesenfläche extensiv Ziel: Entwicklung standorttypischer Wiesengeselischaften Pflegeempfehlung: – kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung – Mahd max. 2 mal/Jahr, Mähgut beseitigen



Öffentliche Grünfläche — im Zuge verkehrlicher Anlagen — Pflanzung bodendeckender Sträucher, Rosen und Stauden — alternativ Pflege wie ex zulässig

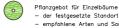
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



Speicher- und Absetzteich (I = 3.000 cbm) für Regenwasser Bestand

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verändert werden
 empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste



Pflanzgebot für Hecken/Feldgehölze und Sichtschutzpflanzung — durchgehende Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen — empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste



- Grundsätzlich gilt: Pflanzung im Verband, Abstand max. 1,5 * 1,5 m



Mulden bzw. Gräben zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung z.B. oberflächige Versickerung bzw. Ableitung des unverschmutzten Dachwassers

extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit alten Obstsorten z.B. als Allmende

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

überplante Geltungsbereiche der 1. Änderung bzw. 2. Änderung, s. Planeinschrieb



Erweiterungsbereiche
1. BA / 2. BA (Bauabschnitte)

Sichtfelde

Abstandsfläche zur B 27 und L 391

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN



vorhandene Bebauung



/′<u>/′/</u>′′

bestehende Böschungen

geplante Grundstückgrenzen



geplanter Hubschrauberlandeplatz

VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 BauGB	am
erneuter Aufstellungsbeschluss	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 BauGB	am
Billigung des Entwurfes mit Begründung und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BaußB	am
Bekanntmachung der Auslegung	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vombis
erneute Billigung des Entwurfes mit Begründung und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB	am
Bekanntmachung der Auslegung	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vombis
Mitteilung des Beschlusses über Anregungen an die einzelnen Bürger und Träger öffentlicher Belange, wichte Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 (2) BauGB	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am

Roman Waizeneager, Bürgermeister

Bisingen, den

Lage im Raum

Ausgefertigt

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Inkrafttreten gemäß § 10 BauGB



Gemeinde Bisingen Heidelbergstr. 9 72406 Bisingen



Bebauungsplan "Bisingen-Nord"

Änderung

in Bisingen / Zollernalbkreis

LAGEPLAN - LEGENDE

Maßstab:	Projektnummer: 1295a Plannummer: 1295a / bbp-1.4		
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk Grundlage: ALK	
JS/Gf	14.10.14	Planfassung Entwurf	
JS/Gf	14.04.15	Offenlage	
JS/Gf	05.05.15	Titel (3. Änderung), Geltungsb. 2. Änderung, GE Schablone, B1-B6 (text). Fests.)	
JS/Gf	20.10.15	Nur Plandatum Satzungsbeschluss	
BÜRO GFRÖRER Ingenieure, Sachve Landschaftsarchitek			
	SEER STR		