20V

LANDKREIS RAVENSBURG
GEMEINDE WOLPERTSWENDE
GEMARKUNG MOCHENWANGEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER EISENBAHN“

M 1:500

GEFERTIGT NACH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG 25.4.88

PLANGRUNDLAGE ING + VERM. BÜRO WAGNER RAVENSBURG

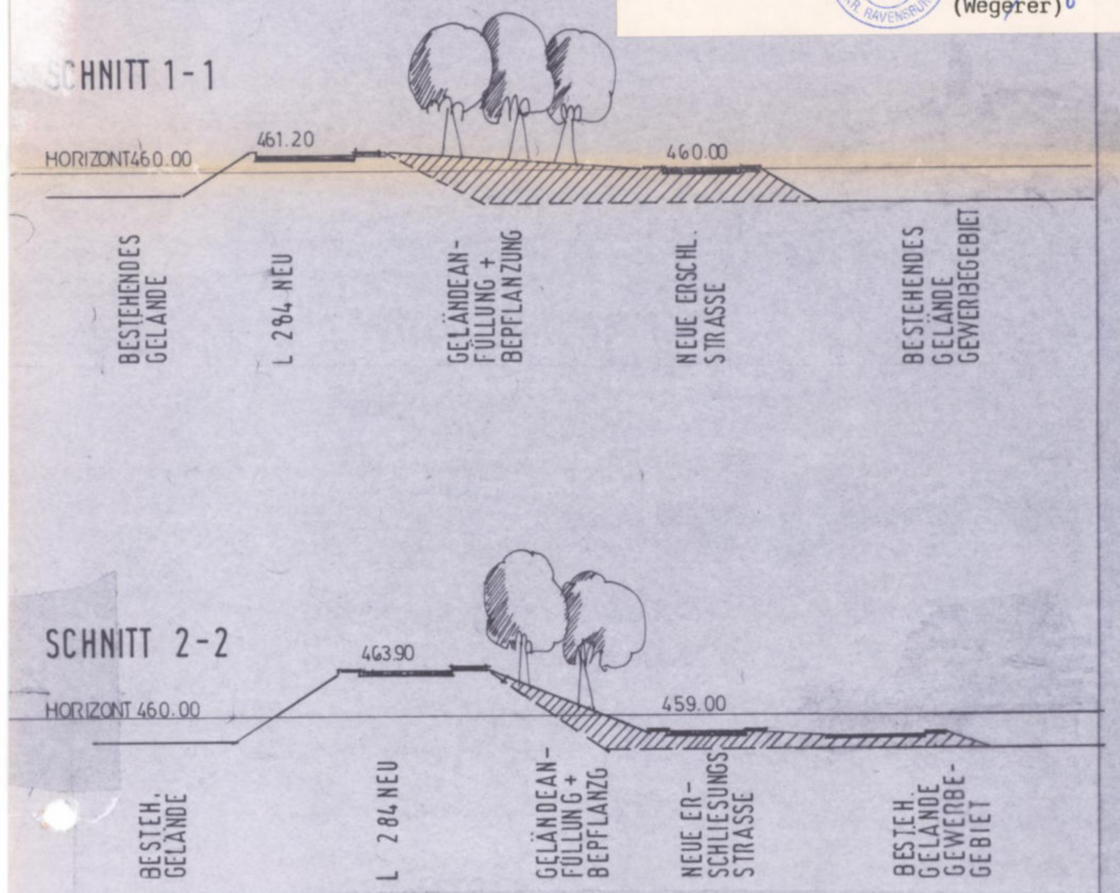
ANERKANNT: BÜRGERMEISTER

ÄNDERUNGEN: 1. ÄNDERUNG VOM 15.2.93 / 28,06,93 UMWIEDMUNG (ÖFFENTLICHE) ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 18.08.1993 Nr.: 4.401.4/21/93 abgeschlossen.
Ravensburg, den 18.08.1993
LANDRATSAMT gez.Hirlinger
DS

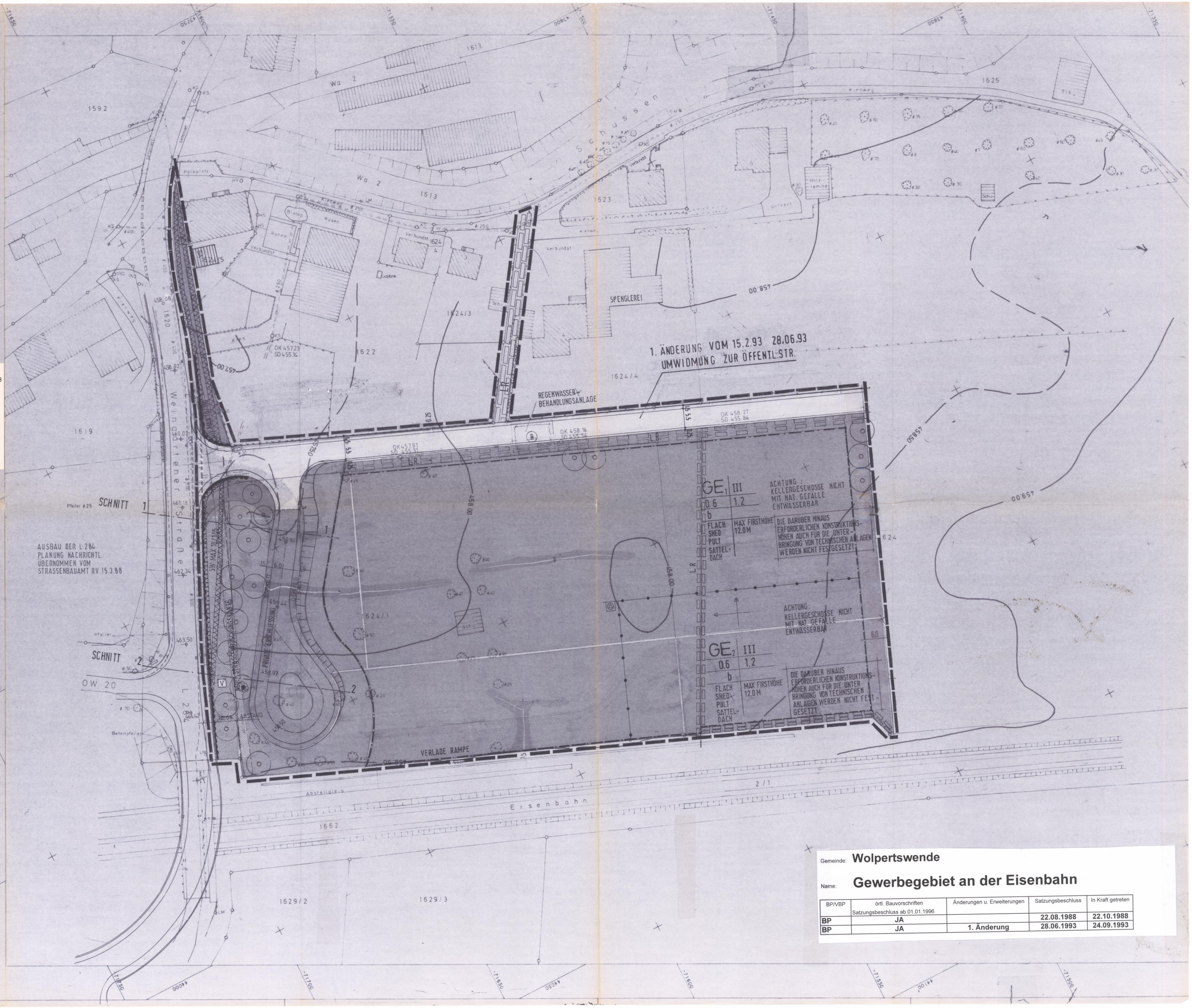
Beglaubigung
Die Übereinstimmung des Vermerkes mit dem Erlass vom 18.08.1993 wird beglaubigt.
Wolpertswende, den 20.09.1993
Bürgermeisteramt:
(Wegerer)

SYSTEMSCHNITTE ZUR STRASSENPLANUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500





Gemeinde: **Wolpertswende**

Name: **Gewerbegebiet an der Eisenbahn**

BP/VBP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.1996	Änderungen u. Erweiterungen	Satzungsbeschluss	In Kraft getreten
BP	JA		22.08.1988	22.10.1988
BP	JA	1. Änderung	28.06.1993	24.09.1993

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

„GEWERBEGEBIET AN DER EISENBAHN"

51 IV
105

LANDKREIS RAVENSBURG
GEMEINDE WOLPERTSWENDE
GEMARKUNG MOCHENWANGEN

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches vom 1. Juli 1987.

2. §§ 1 - 25 a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977.

3. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 20.6.1972, berichtigt 28.11.1983.

4. Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I. S. 833).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO	Gewerbegebiet (eingeschränkt) zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören	GE 1
§ 9 (1) 1 BauGB	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1) (2) Die Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO werden allgemein zugelassen.	GE 2
§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 1 BauNVO u. § 20 (2) (3) BauNVO	Größe der Geschoßfläche oder Geschoßflächenzahl siehe Einschrieb im Plan bzw. in Nutzungsschablone	1,2
§ 16 (2) BauNVO u. § 19 (2) (3) (4) BauNVO	Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen oder Grundflächenzahl siehe Einschrieb im Plan bzw. in Nutzungsschablone	0,6
§ 21 a (3) (4) 2 und 3 BauNVO	Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen nicht angerechnet.	
§ 16 (2) 3 BauNVO u.§ 17 (4) BauNVO u.§ 18 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im Plan bis zu drei Vollgeschossen	III

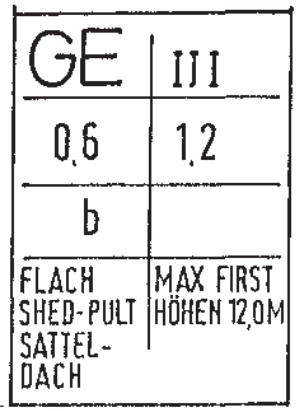
§ 9 (1) 2 BauGB — Die Bauweise

§ 22 (4) BauNVO — besondere Bauweise
Gebäudelängen bis 145 m Länge sind zulässig unter Einhaltung des Grenzabstandes



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
Bauordnungsrechtliche Festsetzung wie: Dachform	maximale Firsthöhe



§ 9 (1) 2 BauGB — Die überbaubaren und die nicht überbaubauren Grundstücksflächen

i.V.m.
§ 23 (1) BauNVO — die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt

Baugrenzen



§ 23 (5) BauNVO — In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen 10 m Abstandsfläche zur L 284, dürfen ausnahmsweise nur errichtet werden:

Einfriedungen

Terrassen

Mauern, die zur Gliederung des Gartens notwendig sind

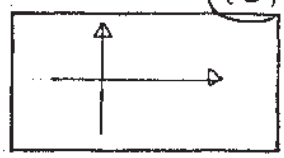
Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 1,80 m. Werden diese auf der Grenze errichtet, so dürfen sie entlang der einzelnen Grundstücksseiten 3 m und insgesamt 14 m nicht überschreiten

Pergolen

Rankgerüste

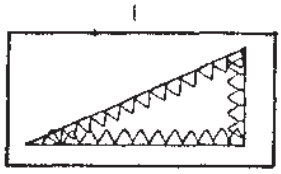
nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken

§ 9 (1) 2 BauGB — Stellung der baulichen Anlagen
Firstrichtung (bzw. Ausrichtung)
siehe Eintrag im Plan



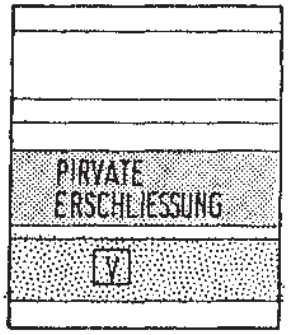
§ 9 (1) 10 BauGB — Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Sichtfelder:
sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernder Bepflanzung und Umzäunung auf Dauer freizuhalten. Sie dürfen als Gartenfläche, als landwirtschaftliche Fläche und als Vorplatz genutzt werden.
Innerhalb des 10 m Abstandes dürfen keine Nebenanlagen oder Garagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden.



§ 9 (1) 11 BauGB — Die öffentlichen Verkehrsflächen

- Fahrbahn
- Gehweg
- Private Verkehrsfläche
- Verkehrsgrünflächen, siehe dazu Systemschnitt M 1 : 500

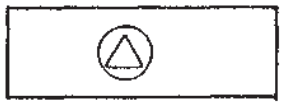


Zu- und Abfahrtsverbot



§ 9 (1) 12 BauGB — Die Versorgungsflächen

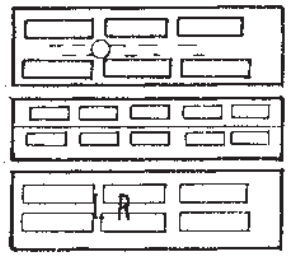
Umformstation, die genaue Lage wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt



§ 9 (1) 13 BauGB — Führung von Versorgungsleitungen

Bestehende Abwasserleitung

Bestehende Elektroleitung (Erdkabel)

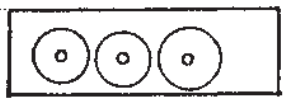


§ 9 (1) 24 BauGB — Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers

§ 9 (1) 25 a BauGB — Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A. Obstbäume in Lokalsorten

B. Bäume, z.B.
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche



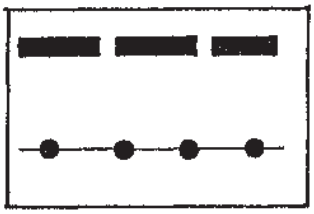
C. Sträucher, z.B.
Roter Hartriegel, Weißdorn, Schwarzdorn, Heckenkirsche, Wasserschneeball, Liguster, Heckenrose, Haselnuß

§ 9 (1) 26 BauGB — Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorpus erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden, siehe dazu Systemschnitt M 1 : 500

§ 9 (2) Bau GB — Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen ist die Fußbodenhöhe gemeinsam mit dem Kreisbauamt festzulegen. Die maximale Firsthöhe ist im Plan festgelegt.

§ 9 (7) BauGB — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) 1 LBO — Äußere Gestaltung

Dachform
siehe Einschrieb im Plan

Dachdeckung
bei geneigten Dächern braun oder braun eingefärbtes Bedachungsmaterial
weiße und schwarze Asbestzementplatten sowie blankes Alu oder Blech dürfen als großflächige Verkleidung nicht verwendet werden.

Außenwände
Die Außenwände sind mit unauffälligen, nicht grellen Farben zu versehen. Holzteile sollten in Naturfarbe gehalten werden. Glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien können nicht zugelassen werden.

§ 73 (1) 4 LBO — Niederspannungsleitungen

sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

§ 73 (1) 5 LBO — Einfriedungen

sind als Drahtzäune bis zu 1,5 m Höhe sowie Hecken zulässig. Bei höheren Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten. Die Einfriedungen sind dicht einzupflanzen. Einschränkungen siehe "Sichtfelder"

D Hinweise

Auf § 14 BauNVO wird verwiesen.

Der Garagenerlaß vom 20.7.1973 ist zu beachten.

Die Höhenlage der Abwasserkanäle sind zu beachten. Kellersohlen sind im Normalfall nicht mit natürlichem Rohrgefälle entwässerbar.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET AN DER EISENBAHN" DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

RAVENSBURG, 20.04.1988
Änderung

Mengis

Anerkannt:
Wolpertswende, 24.05.1988

Heurich, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am	16. Feb. 1987
Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB am	9. Mai 1988
Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am	24. Mai 1988
Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am	27. Mai 1988
bzw. in der Zeit vom ... bis	...
durch	...
Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 6. Juni 1988 bis	6. Juli 1988
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	22. Aug. 1988
~~Genehmigt~~ Anzeigeverf. gem. § 10 BauGB vom	LRA Ravensburg
mit Erlaß vom	12. 10. 1988 – Nr. 4-401-sch/hü abgeschlossen.
~~Genehmigung~~ Anzeigeverfahren und Auslegung bekanntgemacht am	21. Okt. 1988
bzw. in der Zeit vom ... bis	...
durch	Veröffentlichung im Mitteilungsblatt
Ausgelegt gem. § 12 BauGB ~~vom~~ ab ... ~~bis~~	21. Okt. 1988
In Kraft getreten am	21. Okt. 1988

Ausgefertigt:

Wolpertswende, den 21. Okt. 1988

Bürgermeister:

(Unterschrift)

52 IV
(89)

4. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan der Gemeinde Wolpertswende, Ortsteil Mochenwangen "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" vom 25.04.1988

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende wird zur Zeit fortgeschrieben und befindet sich im Stadium der Behördenanhörung. Die ausgewiesene Gewerbegebietsfläche ist in der Planung enthalten.
Bedarf und örtliche Situation	Die Gemeinde Wolpertswende kann seit langer Zeit keine Gewerbegebietsflächen anbieten. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist dringend geboten, da nach einer Erhebung ca. 65 % der im Erwerbsleben stehenden Einwohner der Gemeinde Wolpertswende auswärts arbeiten, d. h., sogenannte Pendler sind. Die Möglichkeit des Gleisanschlusses und die direkte Verbindung zur L 284 geben gute Voraussetzungen zur Erstellung eines Gewerbegebietes.
Ziele der Planung	Das Planungsgebiet liegt gegenüber der Erschließungsstraße L 284 bis ca. 6 m tiefer. Diese Höhendifferenz wird zur Zeit durch einen bahndammartigen Wall entlang der L 284 aufgenommen. Die Planung sieht ein Abflachen dieses Walles und zusätzlich starkes Begrünen vor. Durch diese und andere Maßnahmen, wie z. B. Wahl des Fassaden- und Bedachungsmaterial sowie Eingrünung der anderen Randbereiche kann eine gute Gestaltung zur freien Landschaft und zur angrenzenden Bebauung erwartet werden.
Straßenplanung	Die L 284 (Weingartener Straße) soll neu ausgebaut werden. Die neue Brücke über die Eisenbahn erhält eine andere Höhenlage, dadurch verändert sich auch die Höhenlage des Anschlußpunktes zum

Gewerbegebiet. Dieser Anschlußpunkt wurde bei einer Besprechung mit dem Straßenbauamt festgelegt.
Die Erschließungsstraße im Baugebiet erreicht bei ca. 5-6 % Gefälle an der östlichen Grundstücksseite den vorhandenen Gleisanschluß höhengleich.
Die Erschließungsstraße wird zum größten Teil als private Erschließungsstraße ausgewiesen, da im Moment die gesamte Planungsfläche von einem Käufer erworben werden soll.

Umfang und Nutzung

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 18 000 qm. Davon werden ca. 300 qm als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Nachbarschaft von vorhandenen Wohnhäusern verlangt eine Unterteilung des Gebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ein Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die nach § 8 Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen werden auf Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Rücksicht auf die umgebende Bebauung unter dem höchstzulässigen Maß festgesetzt.
Die absolute Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe fixiert. Die darüber hinaus gehenden Bauteile wie die Entlüftungseinrichtungen usw. werden nicht festgesetzt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz.

Entwässerung

Die Abwässer werden der bestehenden Kläranlage Mittleres Schussental zugeführt. An der nördlichen Grundstücksseite verläuft der Abwasserkanal. Die

Oberflächenwässer werden einer noch herzustellenden Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt, anschließend über einen Kanal in die Schussen abgeleitet. Die Höhenlage des vorhandenen Abwasserkanals im Grundstück läßt die Entwässerung evtl. notwendiger Kellergeschosse mit natürlichem Rohrgefälle nicht zu.

Elektrische Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EVS. Die genaue Lage der Umformstation wird nach Absprache mit der EVS im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Überschlägige Kosten

Der Erschließungskostenanteil der Gemeinde zur Verwirklichung dieses Gewerbegebiets beträgt ca. 10.000,- DM. Diese Mittel werden in einem Nachtragshaushalt eingestellt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Ravensburg, 25.04.1988

Mengis

Anerkannt:
Wolpertswende, den 24.05.1988

(Heurich)
Bürgermeister