

Satzung

über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krumme Jauchert / Mühlesch, 3. Erweiterung"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krumme Jauchert / Mühlesch 3. Erweiterung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

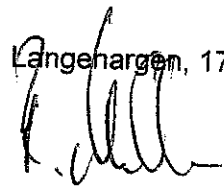
Der Bebauungsplan besteht aus dem textlichen Teil vom 22.09.2008 mit eingearbeitetem Grünordnungsplan vom 22.09.2008 und Gutachter des Büros ABU vom 18.10.2008.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Langenargen, 17.11.2008

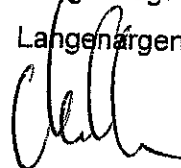


Rolf Müller
Bürgermeister



Ausgefertigt

Langenargen, den 18.11.2008



Müller
Bürgermeister



2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

2.1.2 Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstmaß

§ 16 Abs. 3 BauNVO

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

i.V.m. § 18 BauNVO

beträgt als Höchstmaß: Wandhöhe: 11,50 m; Firsthöhe: 12,50 m

Unterer Bezugspunkt ist die EFH, diese wird auf max. 1,00 m über der zugehörigen Erschließungsanlage festgelegt. Bei Flachdachgebäuden gilt die WH als maximale Höhe (Oberkante Brüstung).

2.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0 als Höchstmaß

2.2.4 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 als Höchstmaß

2.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offene Bauweise

2.4. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Offene Stellplätze sind sowohl in der überbaubaren als auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefahr für das Grundwasser besteht (offenporige Beläge sind z. B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, o. ä.). Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von Straßen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Auf Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

2.5. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über NN. Die EFH der Gebäude darf höchstens 1,00 m über der absoluten Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die EFH entspricht der Rohfußbodenhöhe.

2.6. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische baulichen Anlagen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mit Gebäuden ist zu den zukünftigen Erschließungsanlagen ein Abstand von 5 m einzuhalten.

2.7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzhaltungsgebote und der Ortsrandbegrünung sind nach Maßgabe der Pflanzliste auszuführen.

Für die Pflanzauswahl gelten die Pflanzlisten 1 - 3. Auf 300 m² Fläche ist je ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Für die Verzahnung von Landschaft und Bebauung ist nordöstlich und südwestlich des Gewerbegebietes entlang der vorhandenen Wege jeweils ein Pflanzstreifen geplant. Für die Bepflanzung gelten die Pflanzlisten 1 - 3.

Die Ausgleichsfläche im Nordosten ist mit einer Streuobstwiese / Gengarten gemäß dem Grünordnungsplan zu bepflanzen.

Bepflanzungen entlang von Kreisstraßen sind mit dem Landratsamt, Straßenbauamt, Straßenmeisterei abzustimmen. Der Regelabstand zur Kreisstraße beträgt 6 m (Stammmitte zur Fahrbahnrand).

Pflanzliste 1

Pflanzung eines Baumes pro 300 qm Grundstücksfläche mit:

- Acer campestre, Feldahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Alnus glutinosa, Schwarzerle
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus padus, Traubenkirsche
- Quercus robur, Stieleiche
- Obstbaum (nur Feuerbrand unauffällige Sorten)

Bei der Anpflanzung von Kernobstsorten sollte die amtliche Obstbauberatung in Anspruch genommen werden.

Pflanzliste 2

Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen mit:

- Buddleia alternifolia, Sommerlieder
- Buddleia davidii, Schmetterlingsstrauch
- Corylus avellana, Hasel
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Cornus sanguinea, Hartriegel
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa in Sorten, Rose
- Viburnum opulus, Schneeball
- Viburnum lantana, wolliger Schneeball

Pflanzliste 3

Pflanzung von Einzelbäumen (die im Plantell festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten) mit:

- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Fraxinus excelsior, Esche
- Quercus robur, Stieleiche
- Juglans regia, Walnuss

3. HINWEISE

3.1 Beseitigung von anfallenden Regenwasser und Dachflächenwasser

Retentions- und Versickerungsmulden sind im Gewerbegebiet Krumme Jauchert auf jedem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück zur Speicherung und Versickerung von Regenwasser von Dachflächen anzulegen. Die Versickerung darf ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Sickerschächte sind nicht erlaubt. Den Mulden darf kein Regenwasser von Hof- und Umschlagsflächen eingeleitet werden. Die Mulden besitzen technische und ökologische Funktionen. Bei der Planung, der Bemessung, dem Bau, der Bepflanzung und der Pflege der Mulden sind deshalb mehrere wichtige Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

3.1.1 Planung:

Mit Rücksicht auf die Versickerung des Regenwassers dürfen die Dächer der anzuschließenden Hochbauten keine flächige Eindeckung aus unbe-

schichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Das Regenwasser von Dachflächen ist getrennt vom Regenwasser der Hof- und Umschlagsflächen zu sammeln und getrennt abzuleiten. Das Regenwasser von Hof- und Umschlagsflächen ist über den Regenwasser- Grundstücksanschluss der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Das Regenwasser der Dachflächen ist der Retentions- und Versickerungsmulde zuzuführen. Bei der Höhenplanung der Regenwasserleitungen ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht zu tief verlegt werden, da ansonsten die Mulde ebenfalls tief wird und somit ein optisch negatives Bild ergibt. Die Ableitung des Regenwassers in offenen Rinnen ist, wenn technisch machbar, einer Rohrleitung vorzuziehen. Die Versickerungsmulde erhält für den Notfall einen Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasser-Grundstücksentwässerung. Als Notüberlauf bei Starkregen ist am Ende der Retentionsfläche ein Schacht vorzusehen, dessen Abdeckung immer frei sein muß, damit das Regenwasser einlaufen kann.

3.1.2 Bemessung:

Die Retentions- und Versickerungsmulde benötigt einen Flächenbedarf von ca. 10 bis 15 % der angeschlossenen, abflußwirksamen Fläche. Die maximale Einstautiefe im Bemessungslastfall darf 30 cm nicht überschreiten. Ein spezifisches Volumen der Erdmulde von 30 m³ je 1.000 m² angeschlossene Fläche sollte nicht unterschritten werden. Durch die Einhaltung der vorgenannten Bemessungsparameter wird die Entleerung der Retentions- und Versickerungsmulde über die Versickerung innerhalb von max. 2 Tagen gewährleistet.

3.1.3 Bau von Retentions- und Versickerungsflächen:

Die Retentions- und Versickerungsmulde ist als Erdmulde mit flachen Böschungen anzulegen. Die Versickerung von Regenwasser darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Die Böschungs- und Sohlflächen sind mit einer mind. 30cm starken Humusschicht (belebte Bodenzone) zu bedecken. Die Mulde darf nicht befestigt und muss frei bleiben von Einbauten (Schoppen, Kornpost, etc.), außerdem darf nichts gelagert werden (Holz, Rasenschnitt). Die Fläche ist mittels Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.1.4 Bepflanzung von Retentions- und Versickerungsflächen:

Neben der Retentions- und Versickerungsfunktion hat die Mulde eine öko-

logische Funktion und dient der Entwicklung der Tier- und Pflanzenwelt und als Rückzugsraum für Vögel, Igel etc. Eine Bepflanzung der Flächen mit Einzelgehölzen ist erwünscht. Es sollte jedoch am Rand gepflanzt werden, um die extensive Pflege weiterhin zu ermöglichen.

Eine Bepflanzung mit Bodendeckern oder geschnittenen Hecken ist nicht zulässig. Die gepflanzten Gehölze sollen sich artgerecht entwickeln können und sollen außer den Obstgehölzen nicht geschnitten werden.

3.1.5 Pflege von Retentions- und Versickerungsflächen:

Ein Wasserstau bei Regen ist möglich und erwünscht. Die Retentions- und Versickerungsmulde darf von Fahrzeugen nicht befahren werden, da sonst die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens besteht. Die Retentions- und Versickerungsmulde muss extensiv, also ohne Düngung gepflegt werden, da eine Düngung zu einer Gewässerverschmutzung führt. Die Mulde ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Dieser sollte 2 - 3 mal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut muss abgefahren werden.

3.2 Archäologische Denkmalspflege beim Regierungspräsidium Tübingen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium, Archäologische Denkmalspflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3 EnBW

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m breite sind Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

3.4 Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Argendelta in Zone III A des Einzugsgebietes der Grundwasserfassung Obere Wiesen. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 15.03.01 sind zu beachten.

Zum Plangebiet liegt eine Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros ABU, Bad Saulgau vom 18.10.2007.

Die Bauherren haben Gelegenheit zur Einsichtnahme.

Aus dem Gutachten ergibt sich im Wesentlichen folgendes:

1. Das humose Material in einer Schichtstärke von 30 cm kann auf dem Baugrundstück trotz geringer Belastung wieder eingebaut werden.
2. Das humose Material darf nicht in Sickerflächen verwendet werden.
3. Das humose Material kann in einer Stärke von 15 cm auf der Ausgleichsfläche aufgebracht werden.

Den Bauherren wird empfohlen, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Gutachten zur Bodenuntersuchung einzusehen.

Soweit eine Verwertung des humoser Oberbodens nicht innerhalb des Baugebiets möglich ist, kann die Umlagerung in den Bereich der Ausgleichsfläche nur unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Einem flächigen Auftrag des Oberbodens wird nur zugestimmt, wenn durch eine Untersuchung des Oberbodens im Bereich der Ausgleichsfläche eine vergleichbare Belastung mit Kupfer nachgewiesen wird. Ansonsten wird nur einer wallartigen Aufschüttung entlang der Grenze zur überbaubaren Fläche zugestimmt. Das Profil des Walles ist gegebenenfalls sowohl mit der unteren Naturschutzbehörde als auch mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Der Oberboden darf nur in trockenem Zustand abgeschoben und auf der Ausgleichsfläche aufgetragen werden. Für die Planierarbeiten ist eine Planierdrape mit geringer Bodenpressung (sogenannte Moorraupe) zu verwenden.
- Vor dem flächigen Auftrag ist die Grasnarbe im Bereich von Ab- und Auftragsfläche zu fräsen. Die Auftragsmächtigkeit darf nicht mehr als 15 cm betragen.
- Nach dem flächigen Auftrag ist die Fläche tiefenzulockern (Grubber) und mit tiefwurzelnden Pflanzen auf die Dauer von zwei Jahren einzusäen.

Besonderer Hinweis:

Anfallender Erdaushub darf nicht ohne Zustimmung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Baugrundstück abgefahren werden. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ist weiterhin bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Mit dem Bauantrag ist ein Wiederverwendungs-/Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen. Mit der Erschließungsplanung ist ebenfalls ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen."

FASSNACHT INGENIEURE GMBH, Ziegeleistrasse 3, 88410 Bad Wurzach-Arnach

Regenwasserbewirtschaftungskonzept für die Erweiterung des Gewerbegebietes
"Krumme Jauchert / Mühlesch" in Langenargen

Die Regenwasserbeseitigung soll in einem **modifizierten Trennsystem** erfolgen.

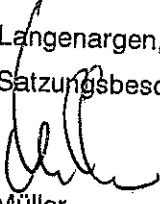
Dabei wird

- das **Regenwasser von Dachflächen und weniger stark belasteten Verkehrsflächen** (Pkw-Stellplätze und Pkw-Fahrflächen) einer dezentralen Regenwasserversickerung zugeführt. Die Versickerungsanlagen sind als private Anlagen auf den einzelnen Grundstücken durch die Eigentümer herzustellen und zu betreiben. Die Versickerung muss in Versickerungsmulden über mindestens eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenschicht erfolgen. Mit Rücksicht auf die Versickerung des Niederschlagswassers dürfen die Dächer der anzuschließenden Hochbauten keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Bei der Bemessung und Ausführung von Anlagen zur Regenwasserversickerung sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Wassergesetz von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999
 - Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999
 - ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, vom Januar 2002
 - Merkblatt des Landratsamtes Bodenseekreis „Regenwasserbewirtschaftung in der Bauleitplanung,,
- das **Regenwasser der Erschließungsstraßen und von Hof- und Umschlagsflächen** wird innerhalb eines öffentlichen Leitungsnetzes gesammelt und über den Regenwassersammler Ost aus dem Gewerbegebiet Krumme Jauchert abgeleitet. Vor der Einleitung des Regenwassers in die Argen wird es in einer Regenwasserbehandlungsanlage behandelt.

Langenargen, den 22.09.2008
Satzungsbeschluss 17.11.2008


Müller
Bürgermeister



Ausgefertigt!

Langenargen, den 18. NOV. 2008


Müller
Bürgermeister

