
Gemeinde Illmensee

Bebauungsplan

Im Ösch II - Teil 2 - Erweiterung

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Satzung über örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Satzung

über den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet "Im Ösch II", Teil 2, der Gemeinde Illmensee

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1,2,8 und 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGBl. I.S. 2253, - BauGes.B.-)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 - BauNVO (BGBl. I.S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung
des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I.S.21).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung im Planteil des Bebauungsplanes vom 19.09.2002 gekennzeichnet. Die Bebauungsplanerweiterung Im Ösch II, Teil 2, erweitert den bisherigen Bebauungsplan Im Ösch II, Teil 1

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan Planteil vom 19.09.2002.....
2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Genehmigt

Sigmaringen, den 12. MRZ. 2003

Landratsamt



Leupold

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Illmensee, den 12.02.2003
Stadler
Bürgermeister

Gemeinde Illmensee
Gemarkung Illmensee
Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan

Erweiterung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Ösch II. Teil 2"

Als Ergänzung zu den zeichnerischen Planfestsetzungen mit Planzeichenerklärungen im Lageplan:

I. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141))

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

II. Aufhebung bisheriger Festsetzungen (§ 8 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 BauGB)

I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung im Planteil vom 19.09.2002 gekennzeichnet.

II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 Bau NVO)

Gewerbegebiet: Die Ausnahmen gem. § 8, Abs. 3(1) Bau NVO beschränken sich auf max. eine Wohneinheit für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Die Ausnahmen gemäß § 8, Abs. 3(3) Bau NVO sind gemäß § 1, Abs. 6, BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 m² kann ausnahmsweise gemäß § 31, Abs. 1, BauGB gestattet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

...

Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1 Ziff. 4 BbauG und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO).

Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude, sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. PKW-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m und einen Sicherheitsabstand von 0,80 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben. Kellergaragen sind nicht zulässig.

III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 20 BauNVO)

- 1.) Grundflächenzahl (GRZ): siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
- 2.) Geschossflächen (GFZ): siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

IV. Bauweise

- 1.) Offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2, gem. § 23, Abs.3 BauNVO werden die im Lageplan ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt.
- 2.) Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB:
Die geplante Erdgeschosshöhe der Gebäude ist durch den Planer anhand örtlich erfasster Höhen in Gebäudeschnitten darzustellen.
Diese Höhe darf maximal 0,30 m über der Straßenhöhe der obersten Fluchtlinie Gebäude bis Straße bzw. max. 0,30 m über der vorhandenen Gebäudehöhe am obersten Gebäudeeckpunkt liegen.
- 3.) Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2, BbauG). s. Eintragung im Plan.

V. Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9, Abs.1, Nr. 15 BbauG

In die mit privaten Grün ausgewiesenen Flächen sind markante großkronige, standortgerechte Bäume einzupflanzen.
Die bebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind zusätzlich mit fünf großkronigen Bäumen pro ha Gesamtgrundstücksfläche und mit Baumgruppen und Sträuchern zu durchgrünen.

Vorzugsweise ist die zwischen Straße und Baugrenzen vorhandene nicht bebaubare Fläche soweit diese als Stellplätze und Zufahrten nicht Verwendung findet zu begrünen.

Mit den Baueingabeplänen ist ein Bepflanzungsplan der Baurechtsbehörde vorzulegen.
Die Ausführung muss sofort nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

3. Sichtflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BbauG)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0.70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn freizuhalten.

Hinweise

VI. Stromversorgungsanlagen

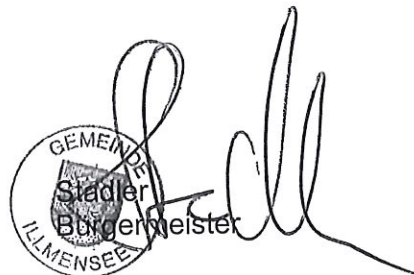
Der EnbW sind nach Bedarf an geeigneter Stelle Versorgungsflächen für die Errichtung von Umspannstationen zur Verfügung zu stellen.

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsarbeiten (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung, gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

Illmensee, den 12.02.03

Ingenieurbüro


GEMEINDE
Illmensee
Bürgermeister

**Gemeinde Illmensee
Gemarkung Illmensee
Landkreis Sigmaringen**

**Satzung der Gemeinde Illmensee über örtliche Bauvorschriften zur
"Gewerbegebietserweiterung Im Ösch II. Teil 2"**

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 11.02.2003. folgende örtliche Bauvorschriftensatzung beschlossen:

I. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen dieser örtlichen Bauvorschriften sind:

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617).

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der Plan vom 19.09.2002. wird Bestandteil dieser Satzung.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74, Abs. 1, Nr. 1 - 7 folgende örtlichen Bauvorschriften:

Äußere Gestaltung (§ 73, Abs. 1, LBO)

1. Dachform / Dachneigung

- a) Bei Wohngebäuden: Satteldach bis 45 Grad.
- b) Bei gewerblichen Gebäuden: Flachdach, Scheddach, Pult- oder Satteldach bis 45 Grad.

2. Dachdeckung

Flachdächer sind mit Kiesschüttung, geneigte Dächer mit rot bis braunem Dachdeckungsmaterial zu versehen. Senkrechte in Verbindung mit dem Dach verkleidete Wandflächen sind einheitlich zu gestalten.
Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

...

3. Grundstückseinfriedung (§ 73, Abs. 1, Ziff. 5, LBO)

- a) Zäune und Hecken
Spann- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, sofern eine Einpflanzung der Zäune mit heimischen Hecken, Sträuchern und Schlingpflanzen vorgenommen wird. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind dicht gepflanzte Hecken bis max. 1,80 m Höhe und einem Straßenabstand von mind. 0,80 m zulässig.
- b) Die Einfriedungen am Gewerbegebietsrand (Richtung Feldlage) müssen hinter dem im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grün erstellt werden. Entlang der Straße muss der Abstand für Einfriedungen mind. 0,80 m betragen. Für Grenzen zum Außenbereich gilt die Vorschrift des Nachbargesetzes. Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- c) Sockelmauern bis zu 50 cm Höhe können zugelassen werden. Sofern die Geländeverhältnisse höhere Mauern als 50 cm bedingen, sind diese in den Bauvorlagen darzustellen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

- 1.) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1, Ziff. 3, LBO).
- a) Für Grundstücksausfahrten und sonstige, befestigte Flächen soweit eine Begrünung ausscheidet, wird empfohlen sie zu bekiesen oder mit Plattenbelägen und Pflastersteinen zu versehen.
Stellflächen und dergl. bei denen eine Gefährdung des Erdreiches durch grundwassergefährdende Stoffe nicht ausgeschlossen wird, sind mit wasserundurchlässigen Belägen sowie Asphalt oder gleichwertig zu befestigen.

5. Grundstücksentwässerung / Grundwasser nach § 74, Abs. 3, Nr. 2 LBO

- 1.) Grundwasser, bzw. Sickerwasser aus den Baugrundstücken darf den Kanälen nicht zugeführt werden.
- 2.) Die Kanalisation kann aus topographischen Gründen für einen Großteil des Baugebietes nicht zur Kellerentwässerung herangezogen werden. Die Rückstaulinie ist mit den Straßenhöhen gleichzusetzen. Die Abwasserinstallation ist entsprechend DIN 1986 rückstausicher, oder mit einer Pumpe auszurüsten.

Illmensee, den 11.02.03

Aufgestellt: 12.02.03

Illmensee, den



Stadler, Bürgermeister



Landratsamt

Sigmaringen, den

12.02.2003

Genehmigt



Stadler, Bürgermeister

(Satz/Beb'Ösch)

**Gemeinde Illmensee
Gemarkung Illmensee
Landreis Sigmaringen**

Begründung (§ 9, Abs. 8, Baugesetzbuch) zur

„Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebietes Im Ösch II, Teil 2 “

Allgemeines

Im Jahre 1976 hat die Gemeinde Illmensee am westlichen Rande des Ortes für ein Gewerbegebiet einen Bebauungsplan erstellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 08.04.1976 genehmigt und abschnittsweise erschlossen und bebaut.

Im Jahr 1988 wurde die Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Im Ösch II, Teil 1 und Teil 2 in das Anhörungsverfahren gegeben. Sowohl die Träger öffentlicher Belange, als auch die betroffenen Grundstückseigentümer, sowie die Bürger hatten Gelegenheit, Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Im Juni 1988 wurde der Bebauungsplan "Im Ösch II, Teil 1" genehmigt.

In der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf / Herdwangen-Schönach / Wald und Illmensee ist die Gewerbegebietserweiterung "Im Ösch II, Teil 2" berücksichtigt.

Inhalt der Planung

Die geplante Bauweise wird im wesentlichen entsprechend der vorhandenen Bauweise fortgeführt. Für gewerbliche Gebäude wird eine etwas höhere maximale Gebäudehöhe zugelassen. Dies geschieht vor allem, um mehr Bauvolumen auf der selben Grundfläche unterbringen zu können und um den Flächenverbrauch zu verringern.

Abgrenzung des Plangebietes

Im Süden von der Landesstrasse 207a, im Westen durch die Flurstücke 191 u. 200, im Norden durch die Flurstücke 199 u. 206 sowie im Westen durch die Flurstücke 222 u. 215.

Zufahrt und Anbindung an das Straßennetz

Das Gewerbegebiet ist über die vorhandene Gewerbestraße an die L 207 a innerhalb der Ortsdurchfahrt Illmensee angebunden.

...

- 2 -

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch die öffentliche Wasserversorgung gesichert.
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem mit Klärung der Abwässer in der gemeinde-eigenen Kläranlage.

Begrünung / Einbindung in die Landschaft

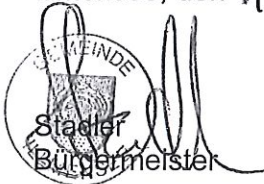
Die Randbegrünung zur Feldlage muss sorgfältig wie im Bebauungsplan ausgewiesen erfolgen. Es sind hier heimische Sträucher, Hecken und großkronige Bäume zu pflanzen.

Andere Planungen

Für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Dieser wird derzeit fortgeschrieben. In dieser und in den vorangegangenen Fortschreibungen sind für das vorliegende Plangebiet gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Aufgestellt,

Illmensee, den 12.02.2003


Stadler
Bürgermeister