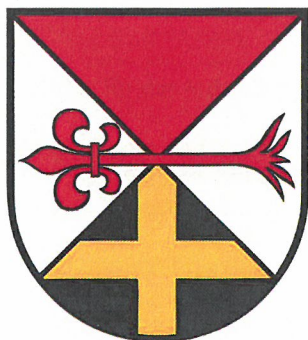


**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 17.10.2019“**



Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

**BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„WASSERFALL“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
VOM 23. SEPTEMBER 2019**

Planaufsteller Bebauungsplan:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 23. September 2019

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
 - 5.1 Entwurfsziele
 - 5.2 Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Hochdorf
 - 5.3 Gestaltung der Gebäude
 - 5.4 Erschließung
 - 5.5 Landschaftsbild
 - 5.6 Immissionen
 - 5.7 Artenschutz
 - 5.8 Umweltschutz
 - 5.9 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Hochdorf herrscht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowohl durch örtliche als auch nicht ortsansässige Gewerbetreibende. Der Gemeinde Hochdorf stehen seit geraumer Zeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

Die Entwurfsziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Hochdorf,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 15.05.2018 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Veröffentlichung der Aufstellungsbeschlüsse fand am 30.05.2018 im Mitteilungsblatt der Gemeinde statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.06.2018 bis 25.06.2018 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte vom 29.05.2018 bis 29.06.2018. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden fand vom 18.06.2018 bis 17.07.2018 statt.

Der Entwurf wurde am 12.03.2019 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung gebilligt und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 19.04.2019 bis 27.05.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 23.04.2019 bis 27.05.2019 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 23.09.2019 eingearbeitet.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils vom 23.09.2019 wurden in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 08.10.2019 als Satzungen beschlossen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Hochdorf. Nach Nordwesten hin wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Ulm-Friedrichshafen begrenzt. Weiter nordwestlich und nordöstlich grenzen teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Gebiet „Schupfenäcker“ an, das sowohl Gewerbe-, Misch- als auch Sonderflächen (Sporthalle) beinhaltet. Südlich angrenzend befindet sich die bestehende Bebauung von Hochdorf, die bezüglich Bebauung und Nutzung Dorfgebietscharakter aufweist. Südöstlich grenzt das Gebiet an die Kreisstraße K7562 an, daran angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Kreuzäcker I“, das derzeit im Rahmen eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens nach Norden hin erweitert werden soll („Kreuzäcker II“). Das derzeitige Baugebiet „Kreuzäcker I“ besitzt entlang der Kreisstraße K7562 einen ca. 4 m hohen Lärmschutzwall, der für „Kreuzäcker II“ verlängert werden soll.

Das Plangebiet umfasst ca. 67.420 m² und beinhaltet die Flurstücke 368/1, 368/2, 368/3, 366, 367, 369 und 370 (Teilfläche) der Gemarkung Hochdorf.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als intensive Landwirtschaftsfläche genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauungen von Hochdorf
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

3. Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochdorf als Gewerbegebiet enthalten.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Hochdorf,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen,
- Geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

Die Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Hochdorf.

Die Gemeinde versucht seit längerem im Gemeindegebiet Flächen für Gewerbe zu schaffen, da eine anhaltend hohe Nachfrage vorhanden ist. Bislang konnte die Gemeinde jedoch aufgrund von Wasserschutzgebieten, FFH-Gebieten, fehlendem Grundeigentum oder starker Hanglage keine Flächen bereitstellen. Inzwischen konnte die Gemeinde nach langer Suche und entsprechenden Grundstücksverhandlungen das Plangebiet zu einem erheblichen Teil erwerben bzw. den Erwerb vorbereiten.

5.2 Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Hochdorf

Die Gemeinde hat derzeit keine Gewerbeflächen anzubieten. Gleichzeitig herrscht eine sehr große Nachfrage nach Gewerbeflächen sowohl von ortsansässigen Firmen zur Erweiterung, Standort-sicherung oder Neuansiedlung als auch von nicht ortsansässigen Firmen. Daher sollen im Plangebiet solche Flächen geschaffen werden.

Im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung von Hochdorf ist ein Bereich als Mischgebiet vorgesehen, das in privatem Eigentum verbleibt. Sowohl die Gemeinde als auch der Grundstückseigentümer sind sich im Klaren, dass auf diesen Flächen eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe erreicht werden muss.

5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen hinsichtlich Gebäudehöhe und –länge sind so getroffen, dass grundsätzlich die längsten und höchsten Gebäude zwischen Erschließungsstraße und Bahnstrecke möglich sind. Zwischen Erschließungsstraße und K7562 sind nur geringere Gebäudelängen und –höhen zulässig. Hiermit soll anschließend an die bestehende Bebauung eine gewisse Übergangswirkung der Baukörper hin zu größer möglichen Baukörpern erreicht werden. Zusammen mit dem nach Nordwesten hin leicht fallenden Gelände wird eine zu starke Höhenentwicklung vermieden, die das Orts- und Landschaftsbild prägen würde. Gleichzeitig wird aber die Möglichkeit von Flächen mit großen Gebäuden geschaffen.

5.4 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt über die Anbindung der inneren Erschließungsstraße an den Kreisverkehr der K7562 im Südosten und an die Straße „Schupfenäcker“ im Südwesten des Gebietes. Dadurch ist eine leistungsfähige Anbindung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz gewährleistet. Zusätzlich bewirkt dies, dass ein Teil des Verkehrs vom und zum neuen Gewerbegebiet nicht durch den Ortskern von Hochdorf fahren muss.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu zu verlegende Wasserleitung innerhalb des Gebietes, die an die Wasserversorgung der Gemeinde Hochdorf angeschlossen wird.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. Hierbei wird das häusliche/gewerbliche Abwasser in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und an die bestehende Schmutzwasserkanalisation des Gebietes „Schupfenäcker“ angeschlossen. Hierzu ist eine Druckentwässerung aufgrund der Höhensituation unvermeidlich.

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einer Regenwasserkanalisation gesammelt und in einem Becken innerhalb des Gebietes - ggf. mit Vorbehandlung - versickert. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist, da unmittelbar angrenzend im Gebiet „Schupfenäcker“ mehrere Versickerungsanlagen durch die Gemeinde hergestellt wurden.

Da sich das Gebiet in Wasserschutzzone IIIA befindet sind die entsprechenden Vorschriften und Regelungen diesbezüglich einzuhalten.

Im Gebiet verlaufen derzeit Drainagesammler und verdolte Oberflächenwassergräben. Dies werden im Zuge der Erschließung erforderlichenfalls umgelegt sowie zum Teil an den Gebietsrand verlegt und offen geführt.

Da die Gemeinde eine Nahwärmeversorgung im Ortsteil Hochdorf betreibt und die Heizzentrale unmittelbar westlich am Gebietsrand liegt, soll die Versorgung der ansiedelnden Betriebe mit dieser Wärmeversorgung erfolgen. Aus diesem Grund erlässt die Gemeinde für die Gewerbeflächen einen Anschluss- und Benutzungszwang.

5.5 Landschaftsbild

Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll mit Festsetzungen zur Eingrünung, der höhen- und längenmäßigen Beschränkung der Gebäudemaße sowie dem Ausschluss von verspiegelten oder glänzenden Dächern und Fassaden entgegengewirkt werden.

5.6 Immissionen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Gebietes eingearbeitet wurden. Hier wird auf diese Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud verwiesen.

5.7 Artenschutz

Hier wird auf das entsprechende Gutachten in der Anlage verwiesen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Bahndamm mit dem Vorkommen von Zauneidechsen gerechnet werden muss, wurde eine Abstufung der Gebäudehöhen vorgenommen, um eine Beschattung des Bahndammes zu minimieren.

5.8 Umweltschutz

Eine Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft soll durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zum Schutz des Grundwassers sind ebenfalls Festsetzungen getroffen.

5.9 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Die Starkregenarten zeigen für bestimmte Bereiche des Gebietes erhebliche Überflutungstiefen auf. Die entsprechenden Wassermengen fließen aus den südlich gelegenen Hangflächen und Bebauungsflächen Richtung Plangebiet ab. Der Bahndamm stellt eine Barriere dar, so dass sich hier große Wassermengen sammeln.

Deshalb werden die Grundstückseigentümer darauf hingewiesen, dass durch die Wahl der Fußbodenhöhe, Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen sowie Maßnahmen an Gebäuden Vorsorge getroffen werden soll.

Seitens der Gebietsplanung wird mit zwei Maßnahmen Vorsorge getroffen. Zum einen ist ein Abstand der Baugrenze von 8 m entlang der Bahnstrecke festgesetzt, so dass sich in dem am stärksten vom Einstau gefährdeten Bereich keine maßgeblichen Gebäude und Anlagen befinden dürfen. Weiterhin wird die Erschließungsstraße vom Kreisverkehr bis zum Versickerungsbecken durch Quergefälle Richtung Südwesten und Längsgefälle Richtung Nordwesten zusammen mit einem durchgehenden Hochbord am südwestlichen Fahrbahnrand als Abflussrinne ausbilden. Im Bereich des Versickerungsbeckens wird der Hochbord abgesenkt, so dass das Oberflächenwasser der Straße in diesem Fall ins Becken gelangen kann.

Erfahrungsgemäß gelangt ein erheblicher Teil des im südöstlich des Gebietes entstehenden Abflusses über die Römerstraße auf den Kreisverkehr. Das im Plangebiet vorgesehene Versickerungsbecken benötigt eine Sickerfläche unter Gelände, um das erforderliche Gefälle für die Straßenentwässerung bereitzustellen. D.h. die Beckensohle wird sich ca. 1,5 – 2,0 m unter Gelände befinden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in diesem Becken für den Fall eines Starkniederschlagsabflusses ein zusätzliches Speichervolumen von mindestens 2.000 m³ bereitgestellt wird.

Durch die Gemeinde werden für den Ortsteil Hochdorf derzeit im Rahmen des Starkregenrisikomanagements verschiedene Maßnahmen geplant, die sich positiv auf den Starkregenabfluss in Richtung des Plangebietes auswirken werden. Hangseitig soll im Gewann Teuchelgrube das bestehende Auffangbecken für Geschiebe, Geröll und Holz deutlich vergrößert werden. Weiterhin sollen hangseitig Hecken- und Blühstreifen sowie spezielle Zäune parallel zu den Höhenlinien errichtet werden, die die Abflussgeschwindigkeit reduzieren und bereits oben am Hang abgeschwemmtes Material zurückhalten. All diese Maßnahmen zielen darauf ab, Holz, Geröll und andere Stoffe so zurückzuhalten, dass dort der Wasserabfluss in den bestehenden Entwässerungsanlagen stattfindet. Die teilweise durchgeführten Berechnungen sowie Erfahrungen zeigen, dass die Verdolungen und Entwässerungsanlagen in der Lage sind, Abflüsse von 100jährigen Niederschlagsereignissen abzuführen. Trotzdem wird aufgrund der Hanglage mit entsprechenden Fließgeschwindigkeiten und den Einzugsgebieten mit Äckern, Wäldern, Tobeln usw. immer das Risiko des Verlegens von Einläufen, Abläufen usw. bestehen, was dann zu Überflutungen führen kann. Eine vollständige Rückhaltung oder Umleitung des Starkregenabflusses ist hangseitig oberhalb von Hochdorf nicht realisierbar. Eine Umleitung des Starkregens oberhalb des geplanten Gebietes stellt aufgrund des Straßenverlaufes des Alamannenweges parallel zu den Höhenlinien keine machbare Möglichkeit dar. Die Erfahrungen mit den Starkregenereignissen der Vergangenheit haben gezeigt, dass eine erforderliche Umlenkung des Wasserabflusses um 90 Grad nicht realistisch machbar ist. Hier wären vermutlich massive Prallmauern notwendig.

6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6 und 8 BauNVO)

2.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume mit erotischem und sexuellem Charakter im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO).

Veranstaltungs-, Messe- und Eventhallen im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO).

Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO).

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen erfolgt, da solche Nutzungen seitens der Gemeinde grundsätzlich an diesem Standort nicht gewünscht sind.

2.1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Nrn.5 bis 8 sind nicht zulässig.

Der Ausschluss verschiedener Nutzungen erfolgt, da solche Nutzungen seitens der Gemeinde grundsätzlich an diesem Standort nicht gewünscht sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

Im Gewerbegebiet 0,8, im Mischgebiet 0,6

2.2.2 Zahl der Vollgeschoße im MI

maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 2

2.2.3 Gebäudehöhen

maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN(Höhenbezugssystem DHHN92)

siehe Planeinschrieb

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl als Maximalwert der BauNVO um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- Gebäudehöhen um eine Abstufung zur bestehenden Bebauung hin zu erreichen. Zusätzlich sind entlang der Bahnstrecke besondere Höhenabstufungen festgesetzt, um die Beschattung des Bahndammes – im Hinblick auf Zauneidechsenpopulationen – zu reduzieren.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige Baugrenzen mit einem Abstand von 2,5 m zum Rand des Geltungsbereiches bzw. der Erschließungsstraße gesetzt. Nur entlang der Bahnstrecke ist ein Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt um einerseits die Beschattung des Bahndammes im Hinblick auf Zauneidechsenpopulationen zu reduzieren und andererseits eine Freifläche für Einstau bei Starkregen zu schaffen. Somit besteht die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 160 m zulässig

Für den Bereich entlang der Bahnstrecke sollen auch langgestreckte Baukörper möglich sein, da die Gemeinde solche Anfragen von Gewerbetreibenden hat. Für die restlichen Flächen sollen die üblichen Gebäudelängen der offenen Bauweise erreicht werden können, um einen Übergang der Baukörper zur bestehenden Bebauung zu erreichen.

2.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Hiermit sollen die Straßenachsen und Grundstücksgrenzen von maßgeblichen Bauwerken freigehalten werden, um eine Strukturierung des Gebietes hinsichtlich Blick- und Grünachsen zu erreichen.

2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (9 Abs.1 Ziff.10 BauGB)

Entlang der K7562 ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung des Straßenamtes erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass im Anbauverbotsstreifen nur von der Straßenbauverwaltung explizit zugelassene Anlagen hergestellt werden.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 6,75 m Breite einschl. Randeinfassung innerhalb des Gebietes ausgelegt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Erschließungsstraße sowohl für die innere Erschließung des Gebietes als auch für einen gewissen Umgehungsverkehr (Schweinhausen-Hochdorf-Degernau) für LKW problemlos auch im Gegenverkehr befahrbar sein soll. Als Verbindungsachse Baugebiete Kreuzäcker/Auwiesen – Wasserfall – Schupfenäcker/Sporthalle/ Sportgelände ist in den entsprechenden Bereichen ein Gehweg mit einer Breite von 1,75 m einschl. Randeinfassungen geplant.

Für die Bereiche entlang der K7562 werden Zufahrten ausgeschlossen, die Zufahrten sollen ausschließlich über die innere Erschließungsstraße erfolgen.

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen (9 Abs.1 Ziff.12 BauGB)

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom ist nach Aussagen des Versorgungsträgers möglichst zentral im Gebiet eine Trafostation erforderlich. Diese Fläche ist hier ausgewiesen.

2.9 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (9 Abs.1 Ziff.14 BauGB)

Auf dieser Fläche soll ein Becken zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser der Straßen entstehen. Zugleich fungiert dieses Becken auch bei Starkregenüberflutungen als Speicherbecken.

2.10 Wasserflächen (9 Abs.1 Ziff.16 BauGB)

Am nordöstlichen und –westlichen Rand des Gebietes wird eine bestehende, bisher durch das Gebiet laufende Grabenverdolung offen geführt.

2.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (9 Abs.1 Ziff.24 BauGB)

Die hiergetroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung.

**2.12 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b)**

Entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht sind hier Pflanzgebote zur Durchgrünung und Randeingrünung festgesetzt.

Zum Schutz des Gewässers bei der Einleitung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen bzw. beschränkt, die dort Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten/gewerblichen Verkehrsflächen sind diese zumindest für Stellplätze durchlässig auszuführen.

**2.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und Ihre Zuordnung
(§ 9 Abs.1a BauGB)**

Hiermit wird festgesetzt, dass das Kompensationsdefizit durch einen Teil der Ökopunkte der plan-externen Maßnahme „Wiedervernässung Ummendorfer Ried“ zu erbringen ist.

7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen und gleichzeitig den Betrieben Gestaltungsmöglichkeit zu bieten.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

3.1 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und dem teils ländlich geprägten Umfeld ausgeschlossen werden. Auch soll die Blendung von Fahrzeug- und Bahnverkehr verhindert werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

3.2 Fassaden

Die Fassaden dürfen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Fassaden würden als störend für das Landschafts- und Ortsbild empfunden. Auch soll die Blendung von Fahrzeug- und Bahnverkehr verhindert werden. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

3.3 Entwässerung

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) von Misch- und Gewerbegrundstücken ist ausschließlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das gesamte Niederschlagswasser der Grundstücke soll dezentral vor Ort versickert werden. Zum Schutz des Grund- und Trinkwassers darf dies nur oberflächlich erfolgen. Hiermit wird ein größtmöglicher Grundwasserabstand zusammen mit einer sehr guten Filterleistung des Oberbodens gewährleistet.

3.4 Beleuchtung im Hinblick auf die Bahnstrecke

Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebs verhindert werden.

8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen aufgeführt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da dies bereits im Vorfeld durch Grundstücks-käufe und Verträge der Gemeinde geregelt wird.

Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch die Gemeinde durchgeführt.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

Wasser: Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung von Hochdorf mit Trinkwasser versorgt werden.

Löschwasser: Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Von hier aus gelangt es zur Kläranlage des AZV Riß. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen und von den Baugrundstücken wird über Versickerungsanlagen beseitigt. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt und die entsprechende Erlaubnis beantragt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten generell werden zu 95 % über Erschließungsbeiträge wieder ausgeglichen, so dass für die Gemeinde nur ein Restbetrag verbleibt. Die Kanal- und Wasserleitungsbaukosten werden über Beiträge zum Teil refinanziert.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebietsflächen	5,27 ha	78,1 %
Mischgebietsflächen	0,58 ha	8,6 %
Verkehrsflächen	0,43 ha	6,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,06 ha	0,9 %
Retentionsfläche	0,20 ha	3,0 %
Offener Graben	0,20 ha	3,0 %
Gesamt	6,74 ha	100 %

12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357 ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S.313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (GBl. S.99,100)