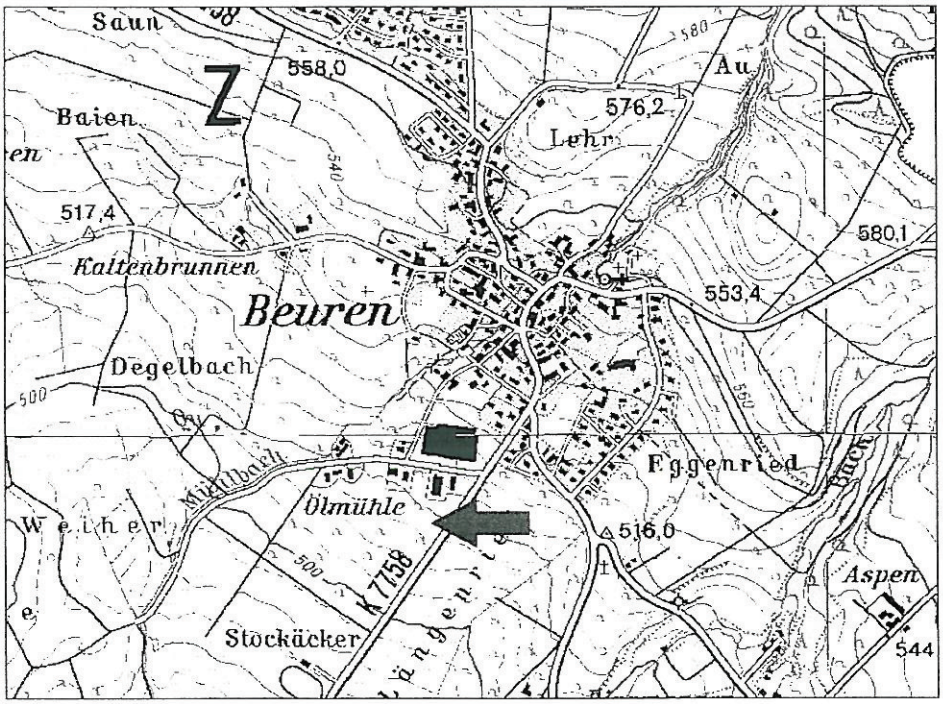
# Gemeinde Salem

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan
## Örtliche Bauvorschriften

# „Weiherstraße II“, Beuren

**Vorhabenträger:** **Fa. Ernst-Werner Meschenmoser**
**Spezial-Fußboden GmbH**
**Ringstraße 10, 88682 Salem-Beuren**




**Stand Februar 2009**

**Inhalt:**


- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht
- Rechtsplan


Bestätigung
Die Übereinstimmung des nachstehender Abschrift (Pause usw.) mit dem vorgelegten Original wird bestätigt.
Salem, den 14/5/09
(Siegel)

# Satzung

Der Gemeinde Salem über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**„Weiherstraße II" , Beuren**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weiherstraße II", Beuren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat am 03.03.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Weiherstraße II", Beuren und unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

Stand Februar 2009

## § 1
## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## § 2
## Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 | vom Dezember 2008 |
| 2. | den Bebauungsvorschriften | vom Februar 2009 |

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | dem textlichen Teil | vom Februar 2009 |

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Begründung | vom Februar 2009 |
| 2. | Lage- / Übersichtsplan | vom Februar 2009 |

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,

2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art und Gestaltung von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

3. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

verstößt.

## § 3
## Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Salem, den 03.03.2009

Manfred Härle
Bürgermeister

ausgefertigt:

Salem, den 05.05.2009

Manfred Härle
Bürgermeister

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

## 1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

- GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die unter § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2. + Nr. 3. ausgeführten Ausnahmen im "Gewerbegebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässig ist die in § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1. ausgeführte Ausnahme:

„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind".

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Kappungsgrenze von 0,7 überschritten werden darf.

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die für jedes Baufenster festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen ist.

16

### 1.2.2.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt ab der jeweils festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe:

- Gesamthöhe max. 6,70 m bis max. 8,50 m. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

Die Überschreitung der maximalen Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile (Aufzüge, Treppenhäuser) mit einer Gesamtfläche von bis zu max. 20 m² ist zulässig.

## 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

### 2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, hierbei darf die Gebäudelänge maximal 106 m betragen.

Die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind maßgeblich.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung durch untergeordnete Bauteile ist zulässig. Geringfügig wird wie folgt definiert:
Maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m.

Die zwischen den Baugrenzen und der K 7758 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstückstreifen (Anbauverbot gem. § 22 StrG). Offene PKW Stellplätze sind darin zulässig.

## 3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind im gesamten Bereich des GE, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenzen und der K 7758 sowie der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

PKW-Stellplätze sind im gesamten Bereich des GE, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

## 4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten GE, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenzen und Straßenflächen der K 7758, zulässig.

## 5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen als Sichtdreiecke festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Pflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als hochstämmige Bäume zulässig.

## 6.0 Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für die Wasserwirtschaft als Retentionsflächen für Oberflächenwasser festgesetzt. Sie sind als Grünfläche anzulegen und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

## 7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

## 7.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

## 7.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt. Sie sind gem. Pflanzenliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der jeweiligen Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

## 8.0 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

## 8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den eingetragenen Baum-Standorten darf um bis zu 5 m in jede Richtung abgewichen werden. Ein Mindestabstand von 6,00 m bis zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 7758 ist einzuhalten.

18

## 9.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten von

A = EnBW (20 kV-Freileitung)
B = Gemeinde Salem (Schmutzwasserkanal)

eingetragen.

Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen sind eine Bebauung oder andere Nutzung nur mit Zustimmung der EnBW bzw. der Gemeinde Salem zulässig.

Salem, den 03.03.2009

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Überlingen, den 03.03.2009

.....
H. Hornstein,
Freier Landschaftsarchitekt + Stadtplaner

ausgefertigt:

Salem, den 05.05.2009

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

## Hinweise:

### 1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden anzuschließen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o. ä. abzudichten.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

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 Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 4. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

### 5. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" vom 11. August 1988 (GABl. S 653), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 21. November 1997 (GABl. S 698) ist zu beachten.

10

## - Pflanzenliste -

### 1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang von Zufahrten + Straßen, auf Gewerbeflächen und Parkplätzen

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|---|---|---|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hain-Buche |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche, Sommer-Eiche |
| Tilia cordata | - | Winter-Linde |

### 2. Schmalkronige Laubbäume auf der entlang der südlichen Grundstücksgrenze ausgewiesenen Grünfläche

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|---|---|---|
| Carpinus betulus `Fastigiata´ | - | Pyramiden - Hainbuche |
| Fagus sylvatica `Dawyck´ | - | Säulen - Buche |
| Prunus x hillieri `Spire´ | - | Zier - Kirsche |
| Quercus robur `Fastigiata´ | - | Säulen – Eiche |

### 3. Sträucher für die im Plangebiet ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|---|---|---|
| Salix cinerea | - | Asch-Weide |
| Salix purpurea | - | Purpur-Weide |
| Salix viminalis | - | Korb-Weide |

### 4. Sträucher für Gehölzgruppen und Heckenstrukturen außerhalb der Bebauung

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|---|---|---|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gemeiner Liguster |

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|---|---|---|
| Rosa canina | - | Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | - | Weinrose |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |

## 5. Fassadenbegrünung

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|---|---|---|
| Clematis alpina | - | Alpen-Waldrebe |
| Clematis montana | - | Bergrebe |
| Clematis vitalba | - | Gemeine Waldrebe |
| Parthenocissus quinquef. | - | Wilder Wein |
| Parthenocissus tric. | - | Wilder Wein, Selbstklimmer |
| Wisteria sinsenis | - | Blauregen |

## 6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzungen

heimische Kleingehölze, z.B.

| Botanischer Name | | Deutscher Name |
|---|---|---|
| Hedera helix | - | Efeu |
| Rosa arvensis | - | Feld-Rose, Kriech-Rose |
| Rosa gallica | - | Essig-Rose |
| Rosa pimpinellifolia | - | Bibernell-Rose |

heimische Stauden, z.B.

| | | |
|---|---|---|
| Alchemilla mollis | - | Frauenmantel |
| Galium odoratum | - | Waldmeister |
| Geranium macrorrhizum | - | Storchschnabel |
| Lamium maculatum | - | Taubnessel |

heimische Gräser + Farne