Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bucher" sind folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 INDUSTRIEGEBIET (GI) gem. § 9 BauNVO

Die geplante Nutzung ist unter Ziffer 6. - Inhalt der Planung - sowie Lageplan Blatt 2 beschrieben.

1.2 VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.3 GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.4 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, FÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 und 19 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Vorgabe der Grundflächenzahl, die Anzahl der Geschosse und die Angabe der Baumasse/Volumen als Höchstgrenze im Lageplan (Bl. 2) bestimmt.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit OK = +10,00 m verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt.

3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Werkshalle (± = OK FFB EG = 390,90 m ü.NN).

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

4. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

4.1 Als Bauweise ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 310 m.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

7.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit (Einmündung Wirtschaftsweg).

8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

8.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, wenn es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt.

8.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

9. GARAGEN; CARPORTS UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

9.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

1. PFLANZGEBOTE
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.1 Die Pflanzgebote für die privaten Grundstücksflächen richten sich nach den Ergebnissen der Umweltprüfung.

1.2 Die nachbarrechtlichen Vorschriften für die Einhaltung von Grenzabständen bleiben unberührt.

1.3 Die mit Pflanzgebot belegten Anpflanzungen sind bei Abgang artengleich zu ersetzen.

1.4 Für die Bepflanzungen sind nur Pflanzen aus regionaler Herkunft (Naturraum) zu verwenden. Die Herkunft der Pflanzen ist nachzuweisen (§ 44 NatSchG BW).

2. MINIMIERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Maßnahmen, die einer Fläche zugeordnet werden können, sind im B-Plan dargestellt.

2.1 M4: Bau einer Versickerungsmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Die Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser kann innerhalb des B-Planbereiches nicht erfolgen. Die zur Regenwasserbehandlung notwendige Versickerungsmulde ist deshalb auf dem Grundstück Flst. 1929 nördlich der DB Strecke 4000 anzulegen. Das Grundstück befindet sich außerhalb des B-Planbereiches, es gehört jedoch auch der Fa. Bucher. Das gesammelte Niederschlagswasser versickert über eine begrünte mind. 30 cm starke Mutterbodenschicht. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde durch Bohrung nachgewiesen.

Für die Versickerungsanlage ist gemäß Verordnung des Ministeriums für Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiwaVO) vom 22.03.1999 eine wasserrechtliche Erlaubnis (nach § 100 WHG) einzuholen.

2.2 M5: pfg 1 - Begrünung von 1.465m² Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und § 178 BauGB)

Zur besseren Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft sind die unbebauten Flächen auf dem Baugrundstück 2327, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Begleitend zur Industriestraße, nördlich der geplanten Halle des BA 1, sind zur Eingrünung regionaltypische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Bei ausreichendem Platzangebot sind großwüchsige Arten zu bevorzugen.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Bauliche Abgrenzungen (Zäune, Mauern) sind nach Möglichkeit mit heimischen Gehölzen (Sträucher oder Rankpflanzen) zu begrünen.
Auf Nadelgehölze ist zu verzichten.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

2.3 M6: pfg 2 – Begrünung Versickerungsmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und § 178 BauGB)

Die Böschungsflächen der Versickerungsmulde sind mit dichten Gehölzpflanzungen zu begrünen (pro 100 m^2 = 50 Sträucher).
Hierfür sind mindestens 5 verschiedene standortgerechte, landschaftstypische Arten wie Feldahorn, gemeiner Schneeball, Hasel, Hainbuche, Holunder oder Kornelkirsche (ca. 30% regionaltypische, standortgerechte Baumheister und ca. 70% Straucharten) zu verwenden.
Die Fläche im Sohlenbereich erfährt eine Aufwertung als Nasswiese. Für diese ist eine Heumulchsaat gemäß LUBW-Verfahren vorzusehen (s. Merkblatt Nr.6, "Gräser und Kräuter am richtigen Ort", Fachdienst Naturschutz, LUBW). Düngemaßnahmen sind zu unterlassen.

2.4 A1: pfg 3 – Anlage einer Feldgehölzhecke und Ansaat Magerwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und § 178 BauGB)

Als schutzgutübergreifender Ausgleich für die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch den Bau einer Versickerungsmulde ist eine Feldgehölzhecke (F = 365m²) zu pflanzen. Es sind regionaltypische, standortgerechte Straucharten zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m (Abstand innerhalb der Reihe 1 m, Reihenabstand 1,5 m). Pflanzgröße mind. 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm, ohne Ballen. Die Flächen sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten.
1.936m² des Flurstücks Ackerfläche, welche nicht zum Bau der Versickerungsmulde und nicht zur Pflanzung der o.g. Feldgehölzhecke verwendet wird, erfährt eine Aufwertung als Magerwiese. Für diese ist eine Heumulchsaat gemäß LUBW-Verfahren vorzusehen (s. Merkblatt Nr.6, "Gräser und Kräuter am richtigen Ort", Fachdienst Naturschutz, LUBW). Düngemaßnahmen sind zu unterlassen,

3. PFLANZUNGEN AN BAHNANLAGEN

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. PLANVORLAGE (Hinweis)

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend darzustellen:

1.1 Eintrag des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).

1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.

2. DENKMALSCHUTZ (Hinweis)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/208-3500, Fax. 0761/208-3544 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdar-beiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. DB-Strecke 4000 Mannheim (Basel) - Konstanz (Hinweis)

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmisionen geltend gemacht werden.
Zur geplanten Versickerungsfläche auf dem Flst. 1929 gibt es seitens der DB keine Einwände, sofern durch ein Gutachten ein negativer Einfluss auf die benachbarte Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann.

Klettgau, den 10.06.2011

V. Jungmann
Bürgermeister

GEMEINDE KLETTGAU

Teil B
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

I. ÖRTLICHE BAUVOR SCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1 DÄCHER

1.1.1 DACHFORM - DACHNEIGUNG

Zulässig sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung.
Die Dächer werden als Foliendach ohne Bekiesung und ohne Begrünung ausgeführt. Entsprechend der Vorgaben des Brandschutzgutachtens und den Wünschen des Bauherrn werden Lichtbänder aufgesetzt.

1.1.2 DACHAUFBAUTEN

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb, die Belichtung und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Beurteilung dazu erfolgt im Bauantragsverfahren.

1.1.3 OBERFLÄCHEN

Stark reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen (Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Oberflächen nicht zulässig.
Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

2. FASSADENGESTALTUNG

Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

Fassade Industriestraße

Die Fassade orientiert sich an der bereits bestehenden Fassade. Vorgesehen ist eine vertikale Trapezverschalung / Metall mit einem durchlaufenden, im Bereich der Sozialanlage unterbrochenen, Fensterband. Die Sockelhöhe der bestehenden Halle von 2 m wird aufgenommen. Ausgeführt wird der neue Sockel als Betonfertigteil mit Kerndämmung. Das Fensterband wird ab OK Sockel eine Höhe von ca. 1,50 m haben. Im Bereich der Sozialräume und des Lagers wird das untere Fensterband durch ein weiteres darüberliegendes Fensterband ergänzt. Die Mitte der Fassade wird durch ein vertikales Fensterband betont. Gemäß dem Brandschutzgutachten werden Fluchttüren eingeplant.

Fassade Logistikhof

Im zurück springenden Teil der Straßenfassade befinden sich im Bereich der Laderampe 6 Tore für Warenein- und Warenausgang sowie die erforderlichen Fluchttüren. Die Fassade wird hier prinzipiell wie die Fassade zur Industriestraße ausgeführt. Jedoch werden die Tore durch einem Vordach geschützt.

Teil B
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Auf der Seite der Hangböschung erhält die Fassade lediglich Öffnungen wie Fluchttüren und Tore zur Endrauchung im Brandfalle aus den Vorgaben des Brandschutzgutachtens.

Fassade im Bereich des Feldwegs

Die Fassade parallel zum Feldweg entspricht in der vertikalen Gliederung sowie der Gliederung durch die Fensterbänder der Fassade an der Industriestraße. Hier findet sich ebenfalls eine Überdachte Toranlage. Der sich ergebende Höhenversatz vom Entsorgungshof zum Feldweg und den angrenzenden Feldern wird mittels einer maximal 3,20m hohen Stützwand abgefangen. Auf dieser Stützwand wird ein Zaun mit Doppelstabgittermatten montiert.

3. GAS- UND ÖLBEHÄLTER

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch zu installieren.

4. WERBEANLAGEN

4.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder in den Freiflächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über den Dachfirst ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.

4.2 Bei Werbeanlagen darf keine Verwechselungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

6. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen, Absätze sind zu vermeiden.

6.2 Alle befahrenen Hof- und sonstigen Verkehrsflächen werden zur Verminderung der Versiegelung mit einem Pflasterbelag versehen. Die Rampen der Anlieferung werden als Betonwanne ausgebildet.

Teil B
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

8. BEPFLANZUNG

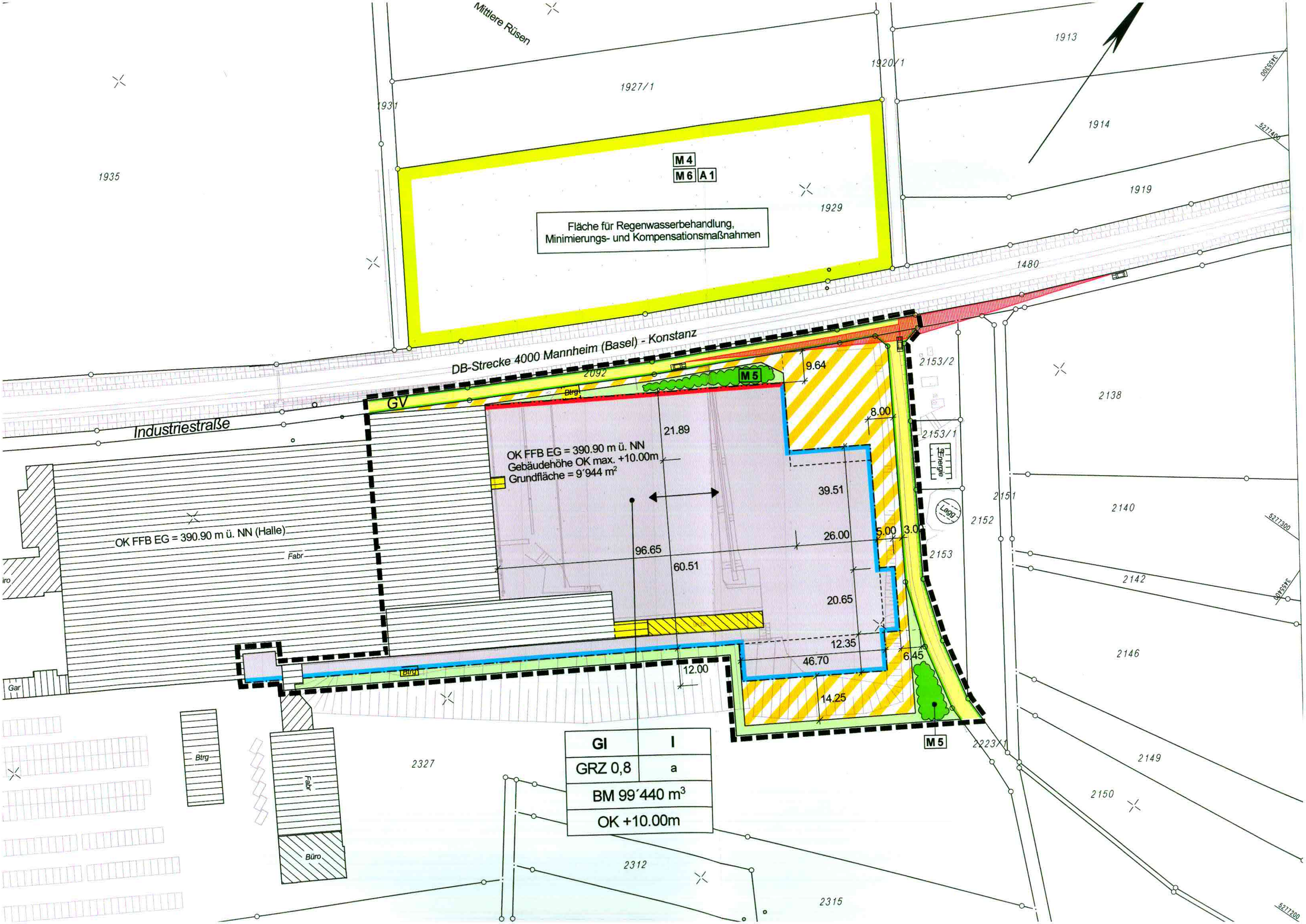
8.1 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Laub- und/oder Obstbäume zu verwenden (Festsetzung siehe UP).

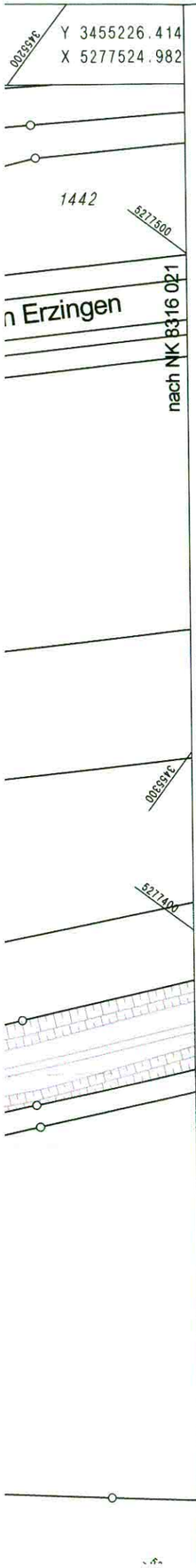
8.2 Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 3 Jahre nach Bezug abzuschließen

Klettgau, den 10.06.2011

V. Jungmann
Bürgermeister

GEMEINDE KLETTGAU


Mittlere Rüsen
1927/1
1920/1
1913
1914
1919
1931
1935
1929
M 4
M 6
A 1
Fläche für Regenwasserbehandlung,
Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
1480
DB-Strecke 4000 Mannheim (Basel) - Konstanz
2092
GV
M 5
Industriestraße
OK FFB EG = 390.90 m ü. NN
Gebäudehöhe OK max. +10.00m
Grundfläche = 9´944 m²
OK FFB EG = 390.90 m ü. NN (Halle)
Fabr
Btrg
Gar
Büro
9.64
8.00
21.89
39.51
26.00
5.00
3.00
96.65
60.51
20.65
12.35
46.70
6.45
12.00
14.25
2153/2
2153/1
1a
Energie
Lagg
2151
2152
2153
2138
2140
2142
2146
2149
2150
2223/1
2327
2312
2315
GI
I
GRZ 0,8
a
BM 99´440 m³
OK +10.00m



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

ALLGEMEIN :

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

BESTEHENDE GEBÄUDE - ABBRUCH

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

GI — INDUSTRIEGEBIET § 9 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE:

GI	I
GRZ 0,8	a
BM 91´500 m³	
OK +10.00m	

BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
BAUMASSE / VOLUMEN	
OBERKANTE GEBÄUDE max. ab ± 0.00	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

BAULINIE

FIRST - BZW. GEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluß (§ 2 BauGB)	am	28.02.2011		
Beschluß zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.02.2011		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	04.03.2011		
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	12.03.2011	bis	12.04.2011
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	08.03.2011	bis	12.04.2011
Beschluß über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	18.04.2011		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	21.04.2011		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	29.04.2011	bis	30.05.2011
Beschluß über die 2. Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	06.06.2011		
2. Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	09.06.2011		
2. Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	16.06.2011	bis	30.06.2011
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	am	04.07.2011		
Bekanntmachung / Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	07.07.2011		

Gemeinde Klettgau

BAULINIE

FIRST - BZW. GEBÄUDERICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, FÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

ANPFLANZEN STRÄUCHER / GEBÜSCH

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN,
DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

M 4 MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG
UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG GEMÄSS UMWELTBERICHT

Gemeinde Klettgau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bucher" im OT Grießen

Endgültige Fassung vom 10.06.2011

LAGEPLAN	M 1:1000	Blatt 2

79771 Klettgau, den 10.06.2011

V. Jungmann, Bürgermeister

GEMEINDE KLETTGAU

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

kaiser

wt-tiengen, den 10.06.2011

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1101	Plan: 10-5-2_LP1000.plt	Plott: 10-5-2_LP1000.pdf	Größe: 0,49 m²