



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Miesach - Ost“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Miesach - Ost“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**
(folgt nach der Beteiligung!)

Stand: 24.11.2021



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

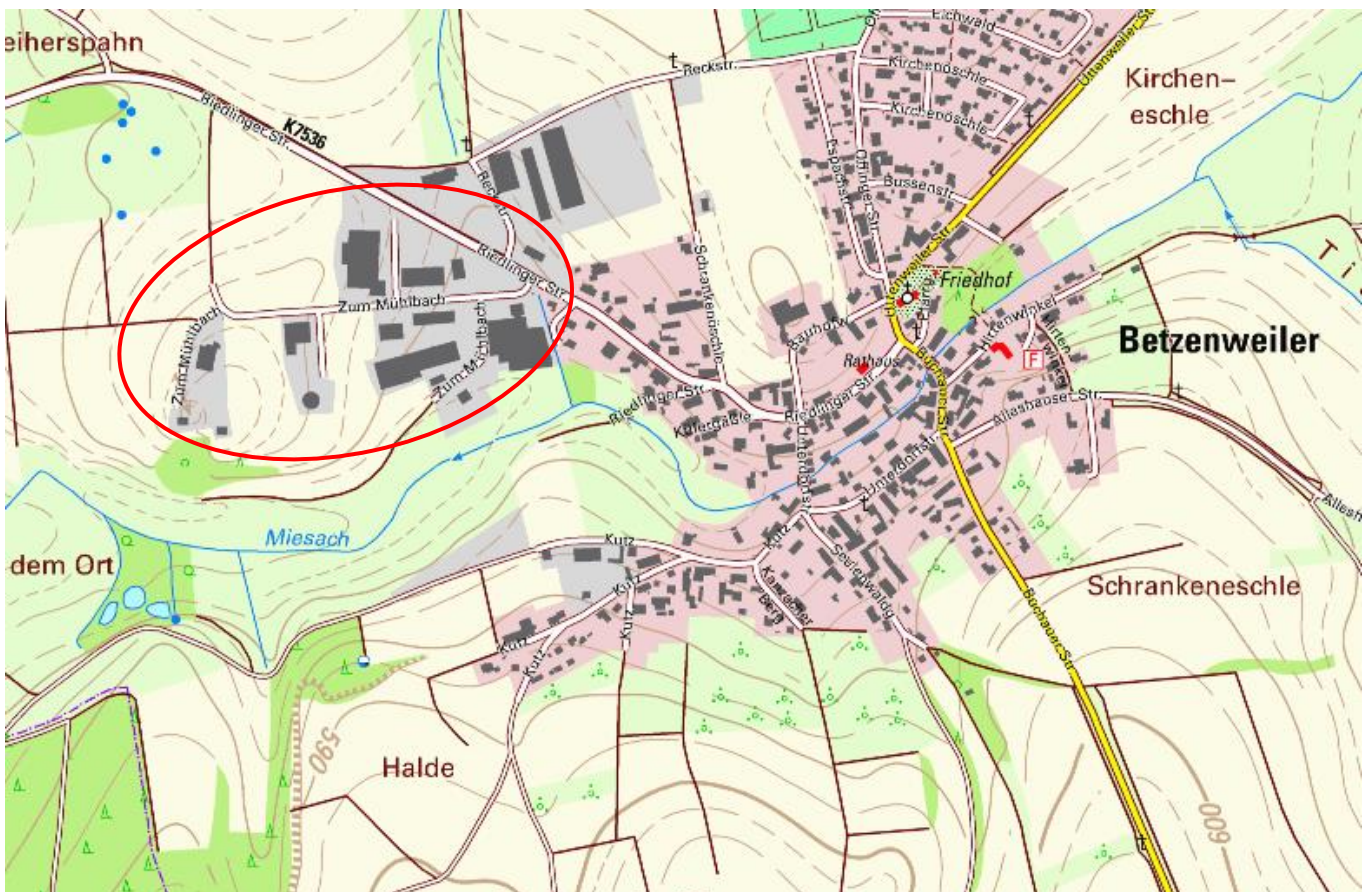
Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Miesach - Ost“

Fassung vom: 24.11.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzenweiler in öffentlicher Sitzung am 2022 den Bebauungsplan „Miesach - Ost“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.11.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.11.2021
- Textteil in der Fassung vom 24.11.2021

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Miesach - Ost " tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen der Bebauungspläne Gewerbegebiet „An der Miesach III“, rechtskräftig seit 2001, Gewerbegebiet „An der Miesach II“, rechtskräftig seit 1989, Gewerbegebiet „An der Miesach II – 1. Teiländerung“, rechtskräftig seit 1999, Gewerbegebiet „An der Miesach – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 2011, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“

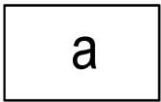
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	
GE	1.1.1 Gewerbegebiet (GE)	§ 8	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 8 (2)	BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Vergnügungsstätten.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise können im GE nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB	
III	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 2,4	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO
GH 12,00	1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über mittlerem vorhandenen Gelände im Bereich des geplanten Gebäudes / im Bereich des vorhandenen Gebäudes	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.		

Überschreitungen der höchstzulässige Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technische Anlagen / Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

In Ausnahmefällen kann eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m zugelassen werden.

**1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.**

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind insbesondere folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Einzäunung,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,
- Lagerflächen.

§§12,14 BauNVO

1.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

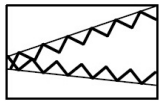
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken

zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.



1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

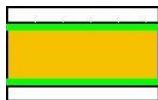
Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.8 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg) ist unverbindlich.



1.8.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) 11 BauGB

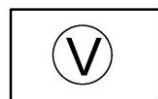


1.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung: privater Parkplatz

Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



1.8.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche

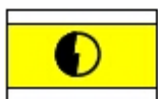
§ 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.



1.8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) 11 BauGB



1.9 Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstation

1.10 Maßnahmen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Für die Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung auf jedem Grundstück eine separate Regenwasser-Versickerungsfläche zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen ist dem Versickerungsbereich zuzuführen.

1.11 Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

In den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Einzäunungen unzulässig.



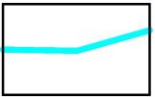
1.11.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Verkehrsgrünflächen



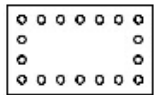
1.11.2 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen
- Ortsrandeingrünung
- landwirtschaftliche Nutzung



Zweckbestimmung: - Graben

1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20 BauGB**
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB



1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringderung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Pflanzgebot 1 – Einreihige Heckenpflanzung

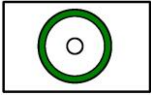
Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sind in den dargestellten Bereichen einreihigen Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Straucharten zu wählen (s. Pflanzliste). Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig.

Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 2 – Baumpflanzungen auf Parkplätzen (ohne Darstellung)

Nicht überdachte Parkplätze sind zu begrünen. Pro zehn Parkplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (s. Pflanzliste).

Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.



1.12.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzlisten.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

1.12.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

- Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).
- Aus Artenschutzgründen sind für die Außenbeleuchtung nur Lampentypen mit warmweißen LED-Leuchtmittel oder dem Stand der Technik vergleichbare Leuchtmittel in einem abgedichteten Corpus zulässig.
- Die Benutzung von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Die Lampen sind in den Nachtstunden abzuschalten, soweit dies aus Sicherheitsgründen möglich ist.

1.12.3 Pflanzlisten

§ 9 (1) 25a BauGB

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pubescens*)
Buche (*Fagus silvatica*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Kätzchenweide (*Salix caprea*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Kletterpflanzen:

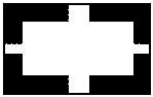
Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
Strauchweide (*Salix spez.*)

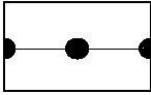
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sabucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wollschneeball (*Viburnum lantana*)

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

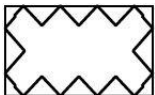
1.13.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über vorhandenem Gelände
- 6 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



2.1 10,0 / 15,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K7536 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

3. Hinweise

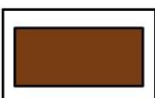
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



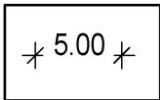
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Artenschutz

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufelddräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen. Gewässerarbeiten sind in d. R. von Mitte August bis Ende Oktober durchzuführen (Laichzeit, Brutzeit, Überwinterung im Schlamm bzw. Ufer bei Amphibien, Fischen, Muscheln etc.).

Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:

<http://www.artenschutz-am-haus.de/>

http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf

Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

3.5 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.6 Niederschlagswasser

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

3.7 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. In landüblichem Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind diese zu dulden.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan in der Fassung vom 24.11.2021

4.2 Begründung in der Fassung vom 24.11.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“

INHALT:		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich	14
2.	Räumliche und strukturelle Situation	14
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	15
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	16
5.	Anlass der Planung / Planungsziele	17
6.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	18
7.	Auswirkungen der Planung	19
7.1	Ver- und Entsorgung	19
7.2	Verkehrerschließung	19
7.3	Artenschutz	19
7.4	Klimaschutz	20
7.5	Hochwasserschutz	20
8.	Altlasten	21
9.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	23
11.	Anlagen	23

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,29 ha, mit den Flurstücken Nr. 4021, 396, 400/1, 400/3, 597/4, 596, 410/1, 410/3, 413, 414, 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 257/6 und den Verkehrsflächen Nr. 408, 406/2, 407/1 (Zum Mühlbach) sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 595 und 597/2 und der Wegefläche Nr. 419/1 sowie der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 229.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 229 und 594,
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 254/2, 254 und 597/3,
- Im Süden durch die Flurstücke 593, 587/1, 420 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 595, 597/2,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 426, 428, 429/1, 429/2, 429/4, 429/5 und 429/6 sowie 388, 407, 389, 392, 391 und 395/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Betzenweiler, südlich an der Kreisstraße K7536 gelegen.

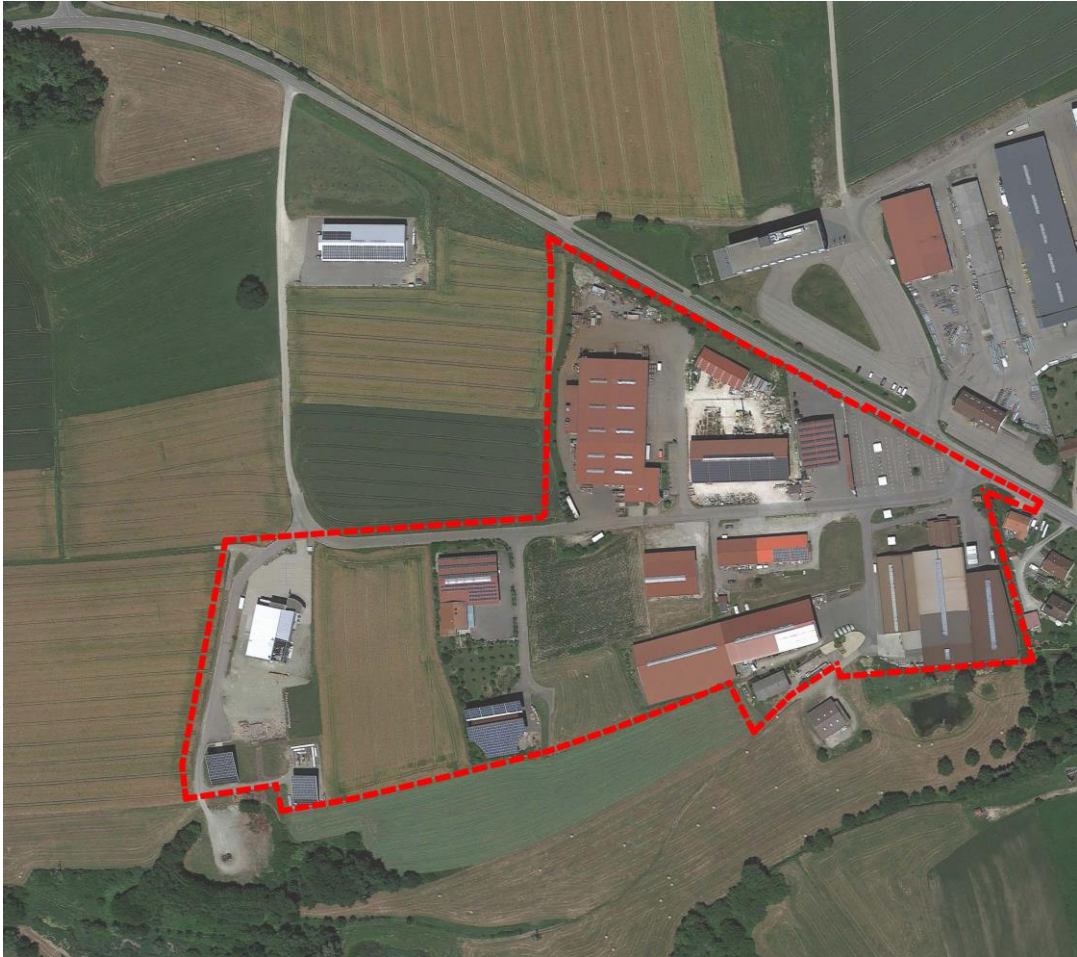
Das gesamte Plangebiet ist überwiegend geprägt durch vorhandene gewerbliche Nutzungen, lediglich südlich der inneren Erschließungsstraße Zum Mühlbach befinden sich noch vereinzelt ungenutzte Flächen.

Das Plangebiet grenzt im Norden, jenseits der Kreisstraße, an bestehende gewerbliche Nutzungen und im Osten an bestehende Siedlungsbereiche an. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Topographie des Plangebietes ist leicht steigend in Richtung Norden/Nordosten.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können über Anschlüsse an vorhandene Verkehrsflächen und bestehende Kanalisation sichergestellt werden.

Die Grundstücke sind im Privatbesitz, als auch im Besitz der Gemeinde.



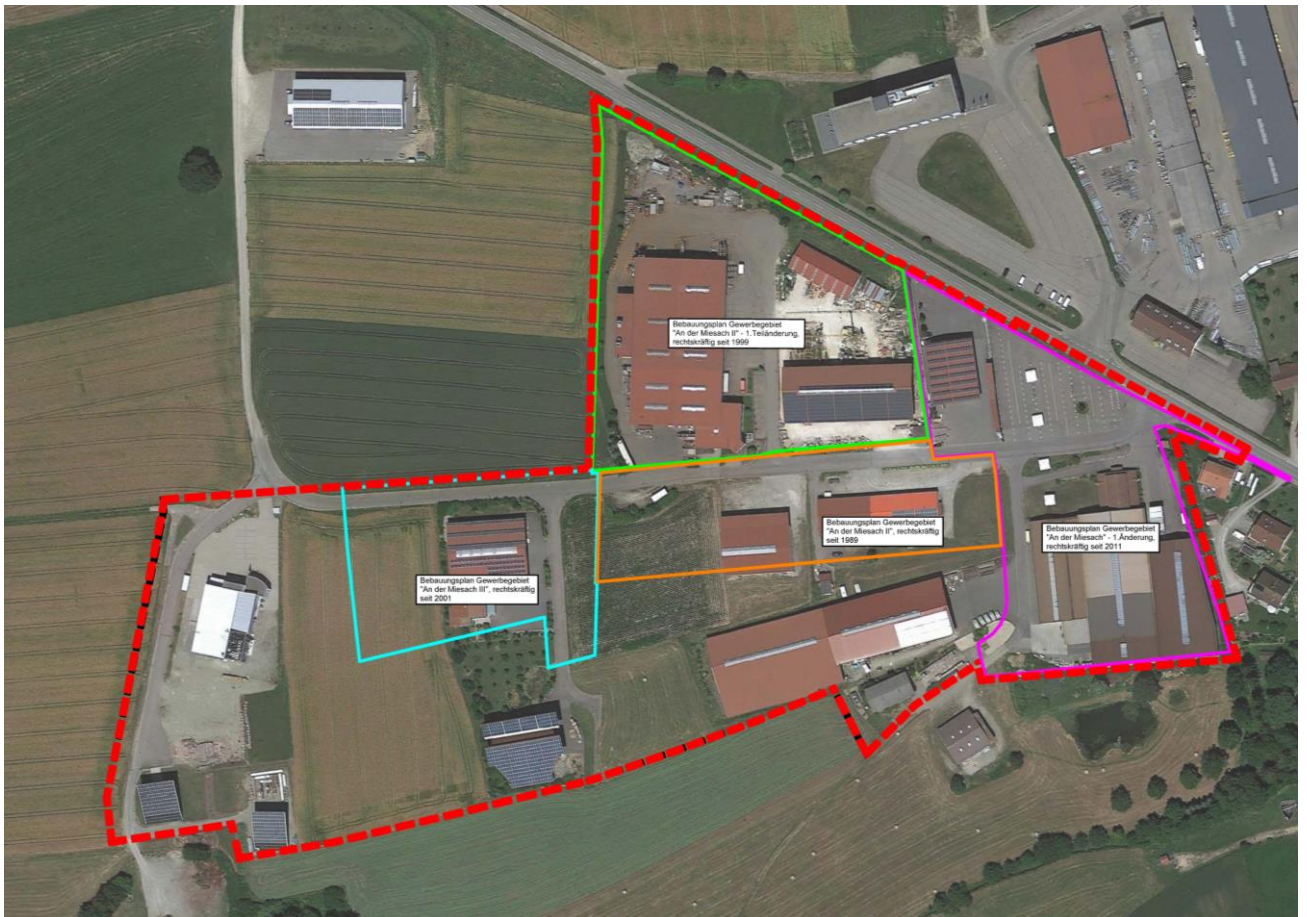
(Luftbild unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE

Das Plangebiet liegt im nördlichen und östlichen Bereich im Geltungsbereich von 4 rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- im nördlichen Bereich im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach II – 1. Teiländerung“
- im mittleren Bereich im Geltungsbereich des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach III“
- im mittleren Bereich im Geltungsbereich des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach II“
- im östlichen Bereich im Geltungsbereich des seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach 1. Änderung“

Im westlichen und südlichen Bereich befindet sich das Plangebiet sowohl im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



(Luftbild unmaßstäblich)

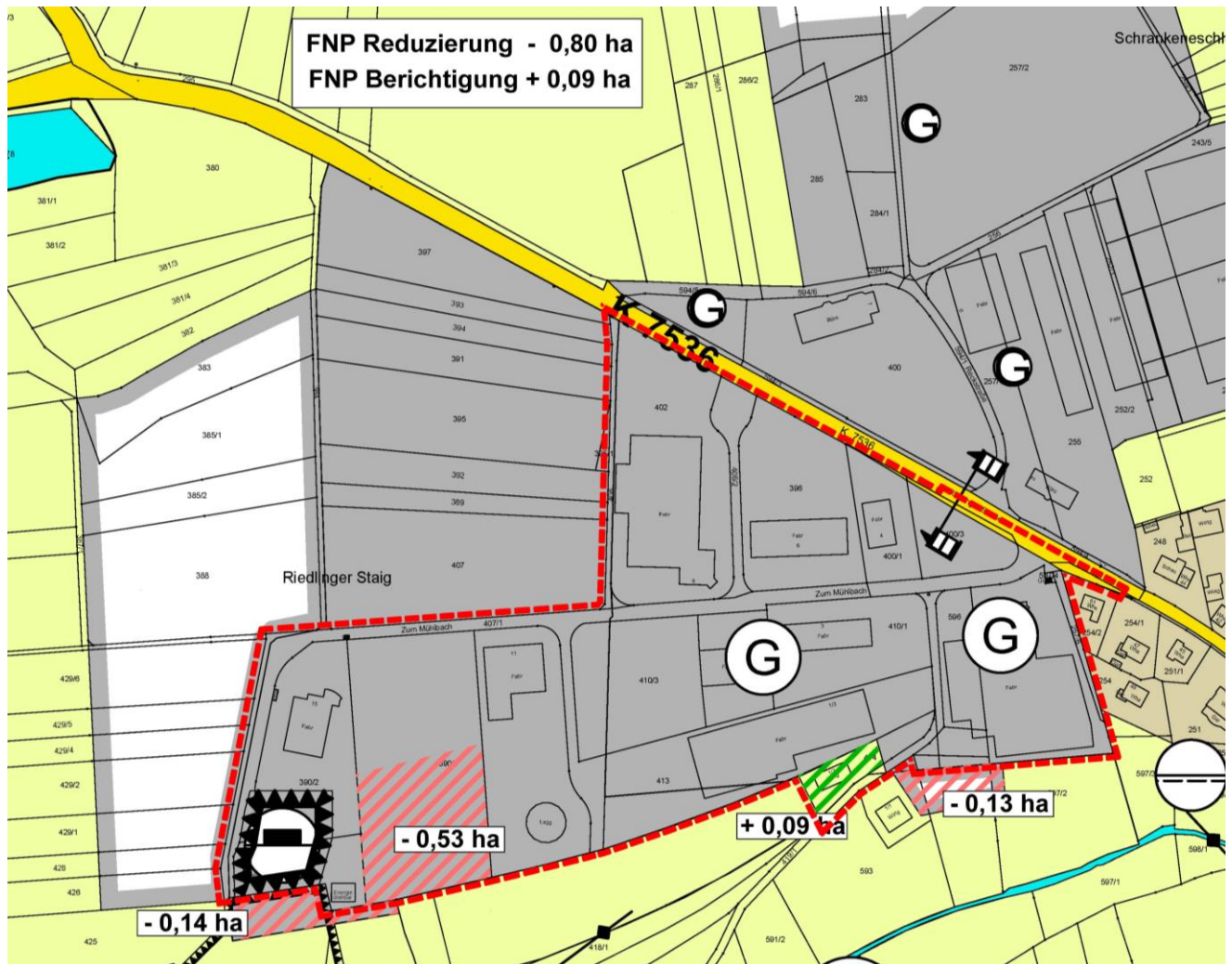
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung)“, „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Fläche für Aufschüttungen“ dar.

Die geplanten Festsetzungen eines Gewerbegebietes sind somit aus dem FNP entwickelt.

Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ (**ca. 0,09 ha**) soll im Rahmen der Berichtigung an die geplante Nutzung „Gewerbliche Baufläche“ angepasst werden. Hier wurde die Bestandsbebauung als „Gewerbliche Baufläche“ übernommen

Es wurden Flächenreduzierungen vorgenommen. So sollen insgesamt **ca. - 0,80 ha** „Gewerbliche Bauflächen (Bestand + Planung“ aus der Darstellung des FNP gestrichen werden. Mit dem „Guthaben“ von **ca. 0,80 ha** kann das Flächenbilanzdefizit von **ca. - 0,72 ha** im angrenzenden Bebauungsplan „Miesach – West“ abgedeckt werden.



(FNP – Ausschnitt / unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb im Planbereich möchte expandieren und benötigt neue gewerbliche Entwicklungsflächen, da am vorhandenen Standort nicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Im südlichen Bereich, der bisher nicht gewerblich genutzt wird, soll eine Halle errichtet werden und so ein Teil des erforderlichen Erweiterungsbedarfes gedeckt werden. Der überwiegende Teil der benötigten Erweiterungsfläche soll im Westen, im neuen Baugebiet „Miesach – West“ realisiert werden.

Darüber hinaus sollen die Flächen im Kreuzungsbereich zur Kreisstraße K7536 neu geordnet werden und bereits genehmigte Gewerbebetriebe mit in den Geltungsbereich einbezogen werden. Es sollen ebenfalls die bereits bestehenden Bebauungspläne im Plangebiet in einen gemeinsamen Bebauungsplan überführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Miesach - Ost“ soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung an den vorhandenen gewerblich geprägten Ortsrand erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende weitere Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH)
- Offene und abweichende Bauweise
- Ortsrandeingrünung

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Das Plangebiet ist überwiegend dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen oder die Flächen befinden sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Lediglich eine 0,59 ha große Fläche im Süden soll neu bebaut, nachverdichtet werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieser Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, **für die Nachverdichtung** oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend geprägt durch vorhandene gewerbliche Nutzungen, lediglich südlich der inneren Erschließungsstraße Zum Mühlbach befinden sich noch vereinzelt ungenutzte Flächen. Für die geplante Nachverdichtung ist somit § 13a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 2,0 ha bis weniger als 7,0 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Zusammenhang mit der Überplanung der Bestandsbebauungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Im Zusammenhang mit der Überplanung der Bestandsbebauungen und der geplanten Nachverdichtung im Süden sind keine Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem

Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Miesach - Ost" beschlossen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das anfallende Niederschlagswasser soll jeweils auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, mit einem gedrosselten Überlauf in den MW-Kanal.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.

7.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt sowohl über die zentral verlaufende, bestehende Erschließungsstraße Zum Mühlbach, als auch über 2 hiervon südlich abgehende Strichstraßen. Die vorhandenen Verkehrsflächen und auch der Anschluss an die Kreisstraße K7536 bleiben unverändert. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraßen sind nicht angedacht und auch nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm 25.01.2021)

Zusammenfassung

Im Vorhabensgebiet könnten aufgrund des Strukturreichtums viele der im ZAK-Bericht aufgeführten Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate finden. Weiterhin bietet das Vorhabensgebiet potentiellen Lebensraum für Schmetterlinge und Fledermausarten.

Daher ist eine Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen (bestehend aus Baumhöhlenkontrolle) und von Schmetterlingen (Futterpflanzenkontrolle) notwendig, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). In Bezug auf die Schmetterlingsarten kann die Kartierung eingestellt werden, wenn

festgestellt werden kann, dass keine Nahrungspflanzen im Vorhabensgebiet vorhanden sind.

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für ubiquitäre Vogelarten muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.

Weiterhin sind die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse (Baumhöhlenkontrolle) und die Futterpflanzenkontrolle von Schmetterlingen notwendig.

7.4 Klimaschutz

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Betzenweiler, südlich an der Kreisstraße K7536 gelegen.

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend geprägt durch vorhandene gewerbliche Nutzungen, lediglich südlich der inneren Erschließungsstraße Zum Mühlbach befinden sich noch vereinzelt ungenutzte Flächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

7.5 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach HQ100 und außerhalb von Bereichen, die von einem Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein könnten.



8. **ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9. **BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Gewerbegebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den vorhandenen angrenzenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird in Anbetracht von möglichen großvolumigen Baukörpern eine „abweichende Bauweise“ mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen

Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist, das gilt ebenso für Nebenanlagen.

Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt.

Vorhandene Wegeverbindungen werden als öffentlicher **Geh- und Radwege** gesichert.

Im Kreuzungsbereich zur Kreisstraße befindet sich ein privater Parkplatz. Dieser wird als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - privater Parkplatz** festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße besteht mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches aus verkehrsrechtlichen Gründen ein **Zufahrtsverbot**.

In dem Kreuzungsbereich zur K7536 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Stellplätzen hingegen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Versorgungsanlagen

Die beiden vorhandenen Umspannstationen werden erhalten und im Bestand festgesetzt.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den jeweiligen Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen einer noch zu konzipierenden Retentionsmulde zur Versickerung zuzuführen, mit einem gedrosselten Überlauf in den MW-Kanal.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen sind zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Im Süden zur freien Landschaft sind Ortsrandeingrünungen vorzunehmen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen zulässig.

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich in einer privaten Grünfläche ein Regenwassergraben. Dieser wird als **private Grünfläche – Zweckbestimmung Graben** festgesetzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind unterschiedliche Bauquartiere bezogen auf ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Nachrichtliche Übernahme

Entlang der übergeordneten Kreisstraße wurde die straßenrechtlich erforderliche 10 m bzw. 15 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen (Anbauverbotsstreifen) nachrichtlich eingetragen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 07.12.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2022 liegt der Bebauungsplan vom 2022 bis 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.01.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 24.11.2021

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

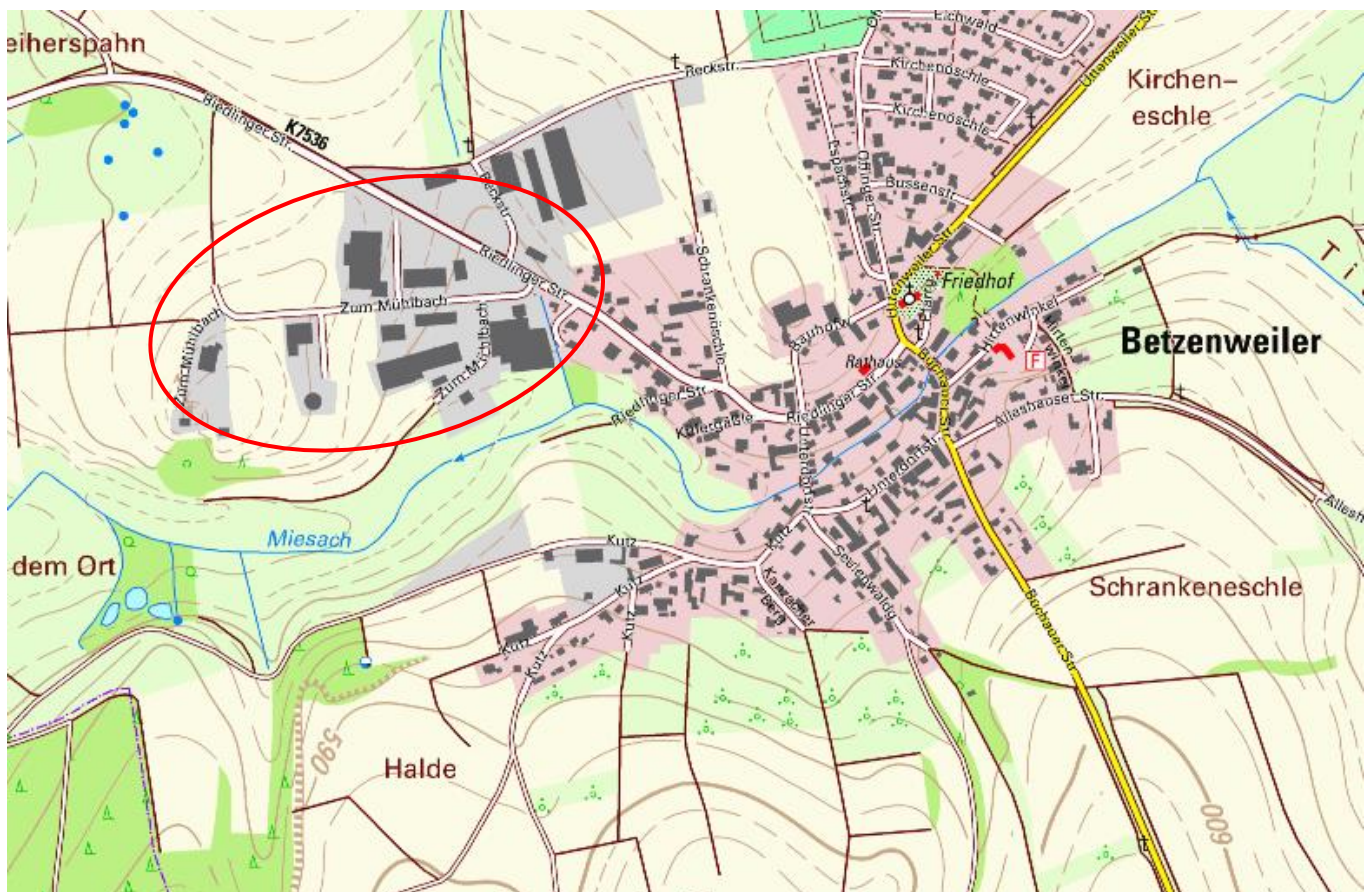
Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“

Fassung vom: 24.11.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzenweiler in öffentlicher Sitzung am 2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Miesach - Ost“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach – Ost“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.11.2021
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.11.2021

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen der Bebauungspläne Gewerbegebiet „An der Miesach III“, rechtskräftig seit 2001, Gewerbegebiet „An der Miesach II“, rechtskräftig seit 1989, Gewerbegebiet „An der Miesach – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 2011, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig mit Dachneigungen von 0° bis max. 38° gem. Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen

anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde Betzenweiler ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,80 m nicht überschreiten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen generell

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und es ist auf Sockelmauern zu verzichten.

1.6 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden (Stätte der Leistung) dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika der angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Summe 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 8,00 m gegenüber dem geplanten Gelände beschränkt.

Beleuchtung von Werbeanlagen in dem Baugebiet:

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen in den Abend- und Nachtstunden sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Verwendung von Skybeamern, Blinklichtern und laufenden Schriftbändern ist unzulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtreklame) sind unzulässig.
- Die Beleuchtung eines Hinweisschildes an der Zufahrt zum Grundstück ist ausnahmsweise zulässig.

1.7 Standplätze für Abfallbehälter

§ 74 (1) 1 LBO

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.11.2021
- 2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.11.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,29 ha, mit den Flurstücken Nr. 4021, 396, 400/1, 400/3, 597/4, 596, 410/1, 410/3, 413, 414, 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 257/6 und den Verkehrsflächen Nr. 408, 406/2, 407/1 (Zum Mühlbach) sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 595 und 597/2 und der Wegefläche Nr. 419/1 sowie der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 229.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilflächen der Kreisstraße K7536, Flurstück Nr. 229 und 594,
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 254/2, 254 und 597/3,
- Im Süden durch die Flurstücke 593, 587/1, 420 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 595, 597/2,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 426, 428, 429/1, 429/2, 429/4, 429/5 und 429/6 sowie 388, 407, 389, 392, 391 und 395/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Betzenweiler, südlich an der Kreisstraße K7536 gelegen.

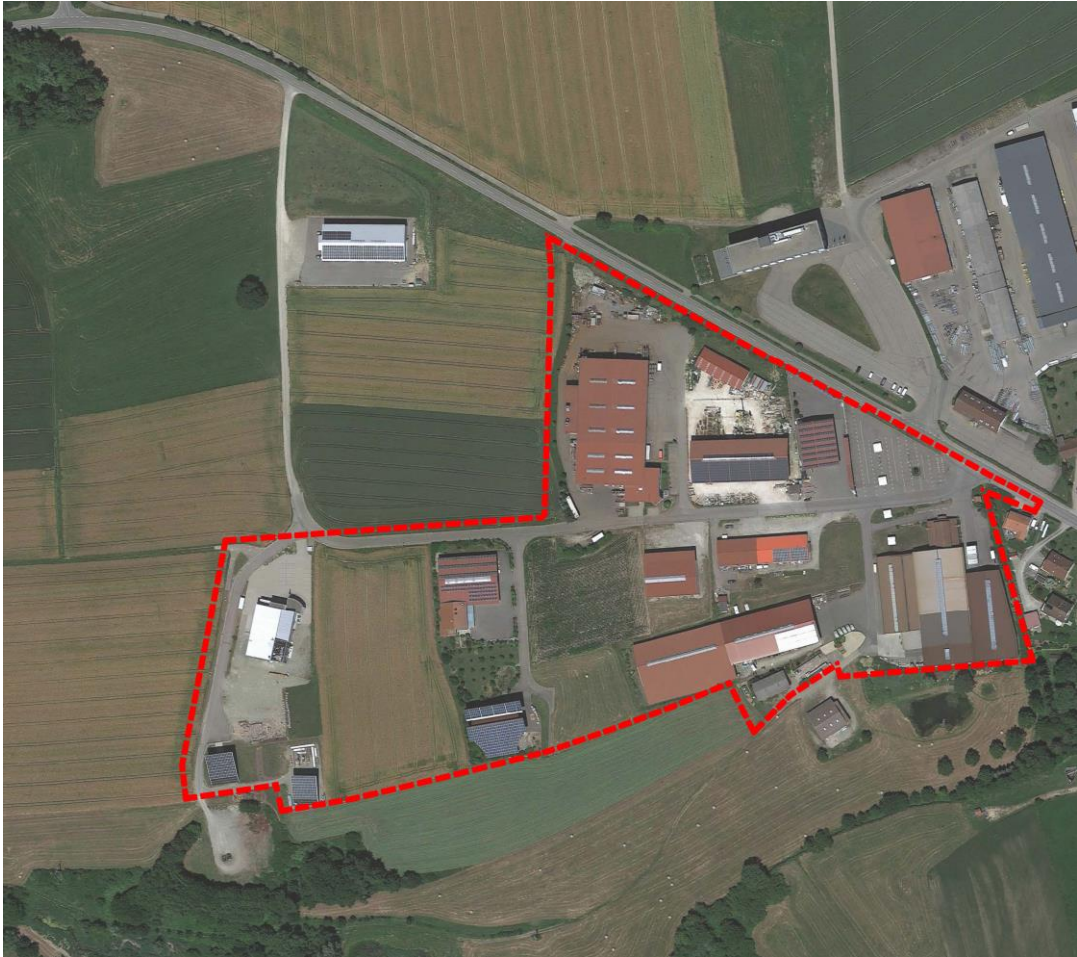
Das gesamte Plangebiet ist überwiegend geprägt durch vorhandene gewerbliche Nutzungen, lediglich südlich der inneren Erschließungsstraße Zum Mühlbach befinden sich noch vereinzelt ungenutzte Flächen.

Das Plangebiet grenzt im Norden, jenseits der Kreisstraße, an bestehende gewerbliche Nutzungen und im Osten an bestehende Siedlungsbereiche an. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Topographie des Plangebietes ist leicht steigend in Richtung Norden/Nordosten.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können über Anschlüsse an vorhandene Verkehrsflächen und bestehende Kanalisation sichergestellt werden.

Die Grundstücke sind im Privatbesitz, als auch im Besitz der Gemeinde.



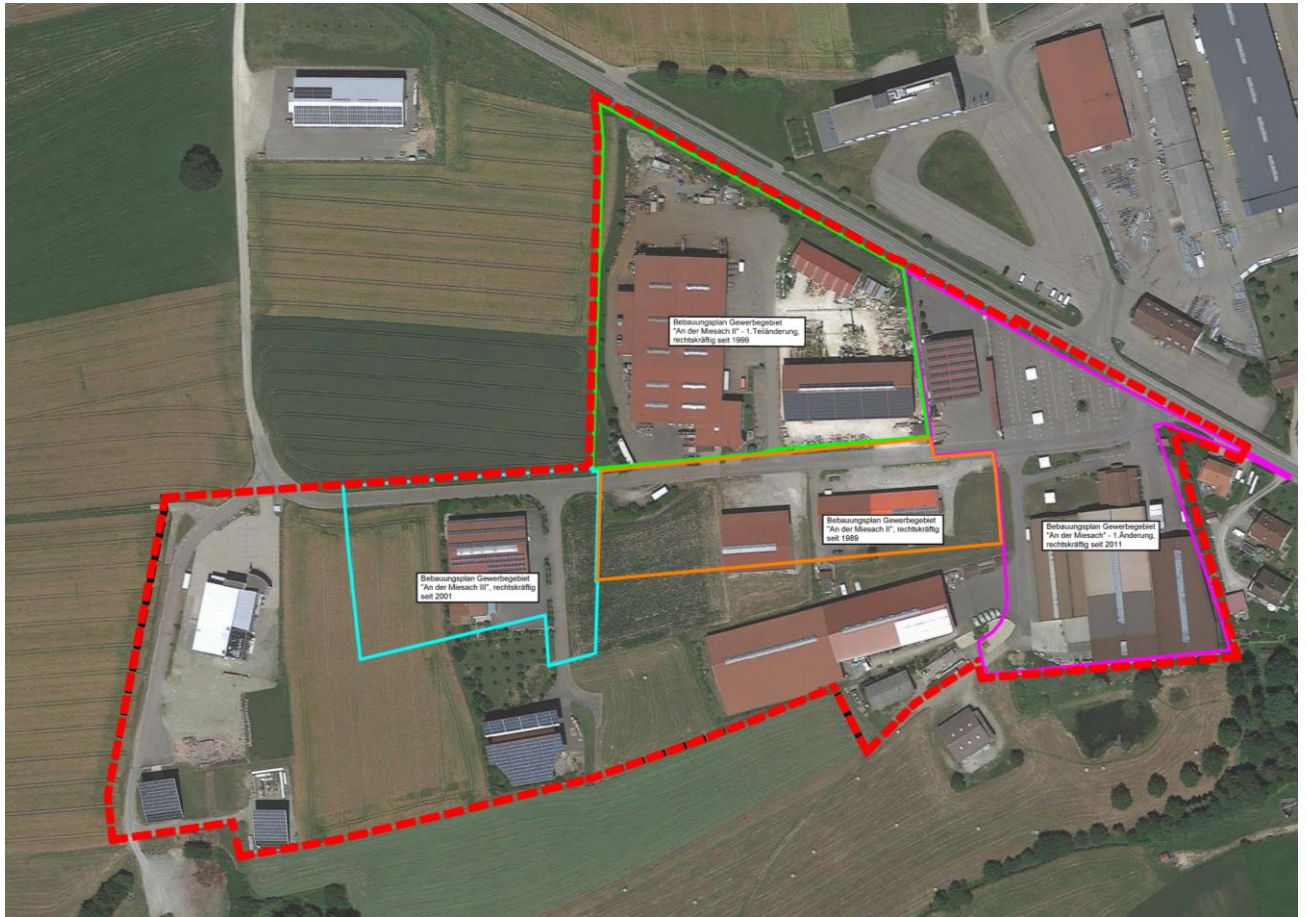
(Luftbild unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE

Das Plangebiet liegt im nördlichen und östlichen Bereich im Geltungsbereich von 4 rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- im nördlichen Bereich im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach II – 1. Teiländerung“
- im mittleren Bereich im Geltungsbereich des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach III“
- im mittleren Bereich im Geltungsbereich des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach II“
- im östlichen Bereich im Geltungsbereich des seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Miesach 1. Änderung“

Im westlichen und südlichen Bereich befindet sich das Plangebiet sowohl im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



(Luftbild unmaßstäblich)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen, **Dachgestaltung**, und **Dacheindeckung** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Gewerbegebiet geeignete Dächer in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Betzenweiler sowie Flachdächer zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** und deren Abstand zur Verkehrsfläche sowie zu **Abfallbehältern** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 07.12.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Miesach - Ost“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2022 liegt der Bebauungsplan vom 2022 bis 2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Betzenweiler, den

.....
Tobias Wäscher, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 24.11.2021

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Miesach - Ost“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 07.12.2021
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 15.12.2021
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 15.12.2021
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 27.12.2021 bis 28.01.2022
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom bis
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Betzenweiler, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Betzenweiler, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Betzenweiler, den

.....
(BÜRGERMEISTER)