



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2.Änderung“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 19.05.2022



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

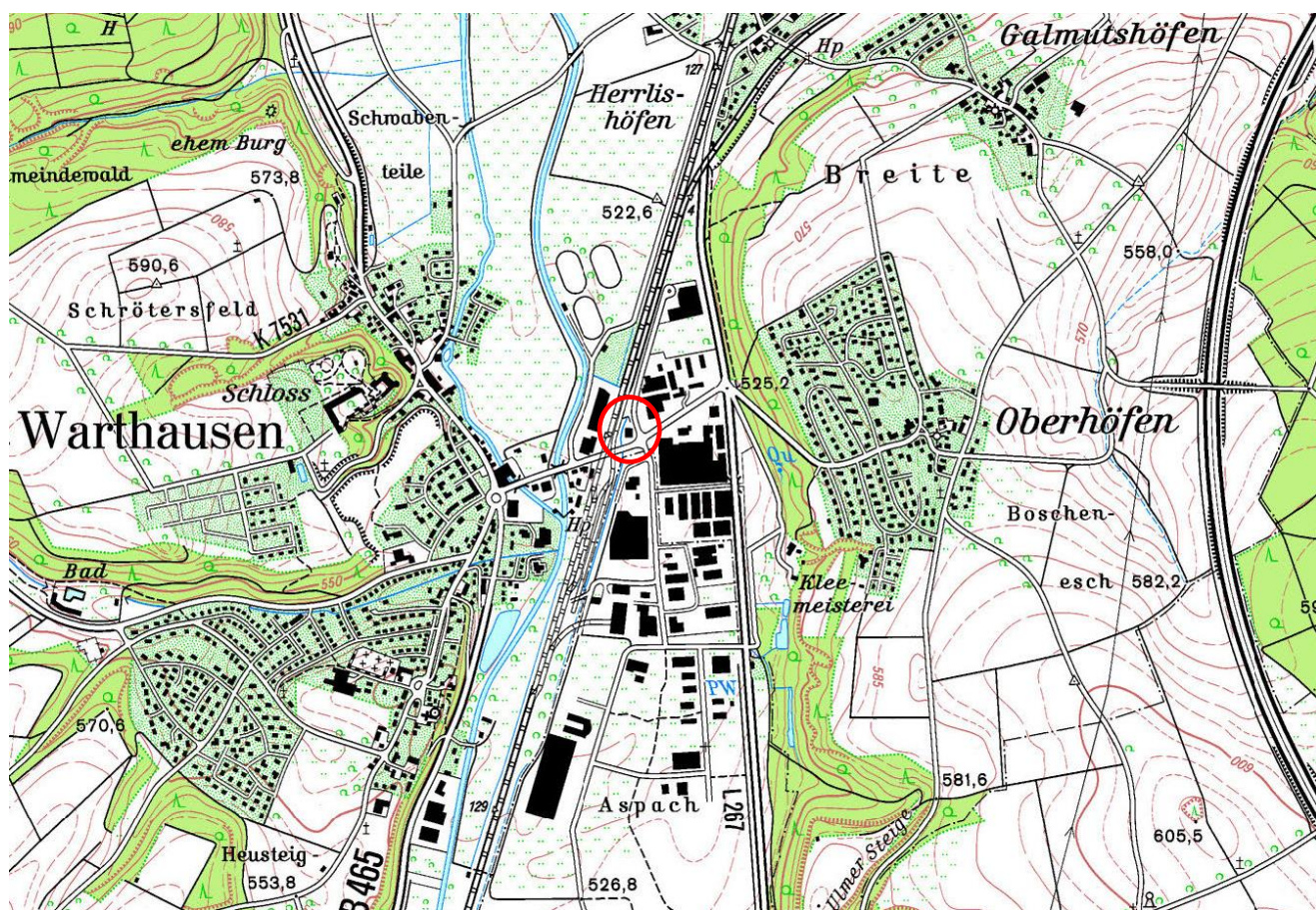
GEMEINDE WARTHHAUSEN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

Fassung vom: 19.05.2022

- zur öffentlichen Auslegung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
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 Warthausen in öffentlicher Sitzung am 2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 19.05.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.05.2022
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.2022

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister


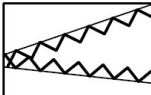
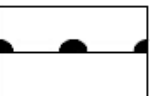
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 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 Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:	§ 8 (2)	BauNVO
	1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Beherbergungsbetriebe aller Art, 4. Tankstellen, 5. Vergnügungsstätten, 6. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.		
	Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird pro Grundstück auf max. 800 m ² beschränkt.		
	1.1.4 Nicht zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:	§ 1 (5)	BauNVO
	Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.		
	1.1.5 Folgende Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1. 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	§ 9 (1) 1	BauGB
IV	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20	BauNVO BauNVO
	Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse für Einzelgebäude (z.B. Verwaltungsgebäude) kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die Geschoßflächenzahl nicht und die Gebäudehöhe nur geringfügig überschritten wird.		
GRZ 0,35	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19	BauNVO BauNVO
	Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist mit den in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.		

GFZ 1,0	1.2.3	Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO
GH 16,0	1.2.4	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	1.3	Höhenlage der Gebäude	§ 9 (3) BauGB
	1.3.1	Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind auf das angrenzende Erschließungsstraßen-Niveau auszurichten.	
	1.4	Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
0	1.4.1	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.5.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Stellplätze, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO, - Lagerflächen.	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
	1.6	Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrhahnoberkante freizuhalten. Zur Bepflanzung zulässig sind: - Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.	§ 9 (1) 10 BauGB
	1.7	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	1.7.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB

1.8 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

PKW-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken so anzulegen, dass sie nur über die Grundstückszufahrten erreichbar sind.

Grundstückszufahrten dürfen, soweit durch Planeintrag nicht beschränkt, eine Breite von jeweils 10,0 m nicht überschreiten. Pro Baugrundstück sind max. 2 Zufahrten zulässig.

1.9 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

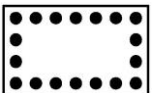
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**1.11 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**



1.11.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25b BauGB

Die vorhandenen Bäume, Gehölze und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).

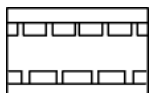
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO unzulässig.

1.11.2 Pflanzlisten § 9 (1) 25a BauGB

Großsträucher:
Eberesche, Hainbuche, Schneeball, Haselnuss,
Heckenkirsche

Decksträucher:
Liguster, Schneebeere, Hartriegel, Johannesbeere (wilde Form)

Kletterpflanzen:
Wilder Wein, Efeu, Gemeine Waldrebe, Kletterrose,
Knöterich, Blauregen



1.12 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

- LR 1 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Versorgungsträger (Rißgruppe)
- LR 2 - Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundesbahn
- LR 3 - Leitungsrecht Abwasserleitung zugunsten der Versorgungsträger (Abwasserzweckverband)

1.13 Sonstige Planzeichen



1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplanes

1.13.2 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)
- 6 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



2.1 10,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L251 - Anbauverbotsstreifen

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden.

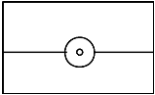
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zugelassen.

3. Hinweise

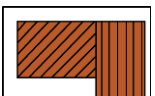
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude

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 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

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. Funde und Fundstelle sind 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.

3.5 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.7 Bahnanlagen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten.

3.8 Bepflanzungsplan

Zu jedem Baugesuch ist dem Baurechtsamt ein genereller sowie vor der Rohbauabnahme ein detaillierter Bepflanzungsplan mit Aussagen über die Pflanzenarten und Pflanzstandorte vorzulegen. Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude müssen die Neuanpflanzungen für den jeweils dazugehörigen Bereich fertiggestellt sein.

3.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Baugenehmigungsverfahren endgültig festgelegt.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

- 4.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.2022
- 4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.05.2022

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

INHALT:

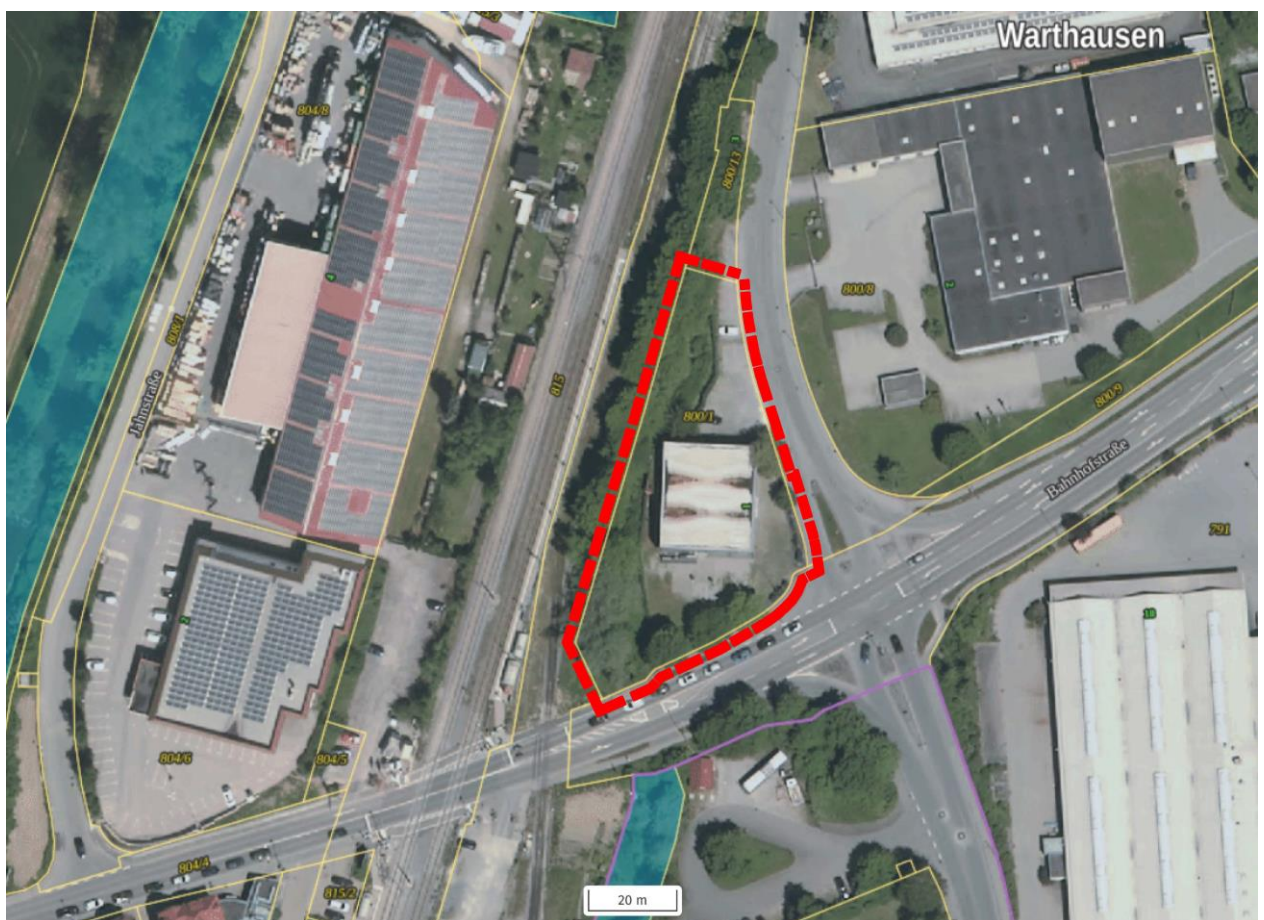
1. Räumlicher Änderungsbereich
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Erfordernis der Planung / Verfahren
5. Auswirkungen der Planung
- 5.1 Erschließung
- 5.2 Versorgung und Entsorgung
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
7. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“ mit ca. 0,27 ha umfasst das Flurstück Nr. 800/1 und stellt den Bereich zwischen Bahngelände, der L251 sowie der öffentlichen Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“ dar.

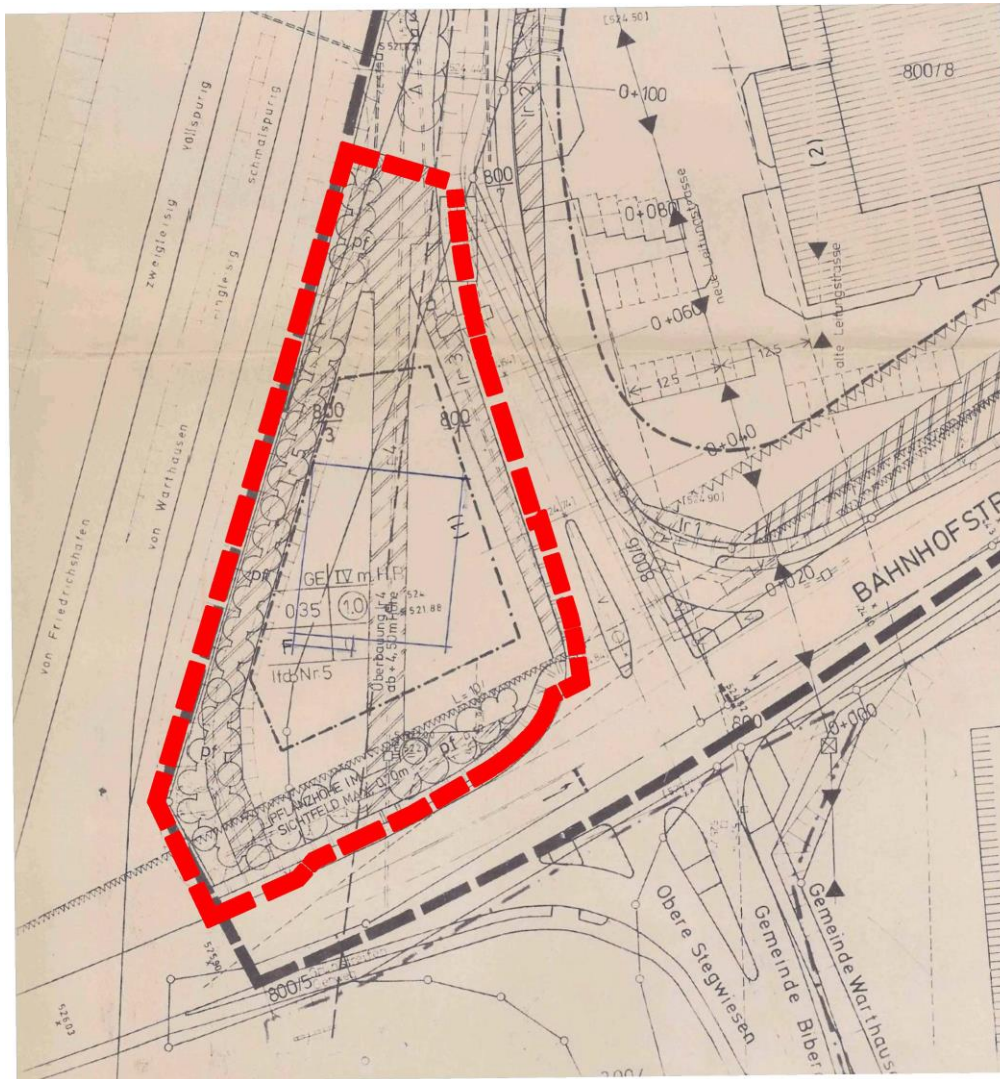
Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 800/13,
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“, Flurstück Nr. 800/7,
- Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche der „Bahnhofstraße“ (L251), Flurstück Nr. 800,
- Im Westen durch Bahnflächen, Flurstück Nr. 2230/1.

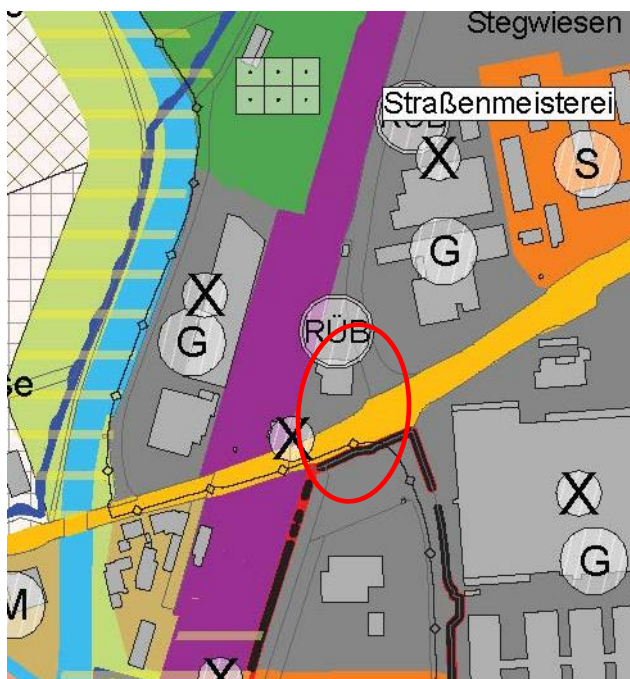


2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“, rechtskräftig seit dem 19.03.1984.



3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Flächennutzungsplan – Ausschnitt (ohne Maßstab)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSSCHNITT)

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BIBERACH

2. Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	Planung	VERKEHRSFLÄCHEN Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
 Wohnbauflächen		 Bahnanlagen
 Gemischte Bauflächen		 Seilbahnen
 Gewerbliche Bauflächen		 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
 Sonderbauflächen		 Straßenverkehrsflächen überörtliche Verkehrsflächen und Haupteerschließungsstraßen
		 Ruhender Verkehr 

4. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die neuen Eigentümer des Gebäudes beabsichtigen, die bestehende Nutzung einer Spielothek beizubehalten. Um die interne Ausnutzung besser zu gestalten, zu optimieren, soll das aktuelle Baurecht angewendet werden. Hierzu ist eine „einfache“ Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Grundzüge der bestehenden Planung sollen erhalten bleiben. Bauliche Maßnahmen sind nicht angedacht.

Darüber hinaus sollen mit der Bebauungsplanänderung vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 2022 beschlossen, ein Verfahren zur 2. Bebauungsplanänderung einzuleiten.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert. Es werden lediglich die „neuen“ aktuellen Rechtsgrundlagen angewendet.

Im vereinfachten 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.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Änderungen:

- Bei „Art der baulichen Nutzung“ wurden Beherbergungsbetrieb aller Art ergänzt,
- Baufeld zur Straße „Untere Stegwiesen“ wurde an den Gebäudebestand angepasst,
- Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird auf max. 800 m² beschränkt,
- Das LR3 wurde an die bestehenden Baugenehmigungen angepasst,
- im Bestand vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen wurden als „Bestandserhalt“ festgesetzt,
- Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlagen.

Alle weiteren, bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ gefasst.

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

Beschluss durch den Gemeinderat

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 19.05.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

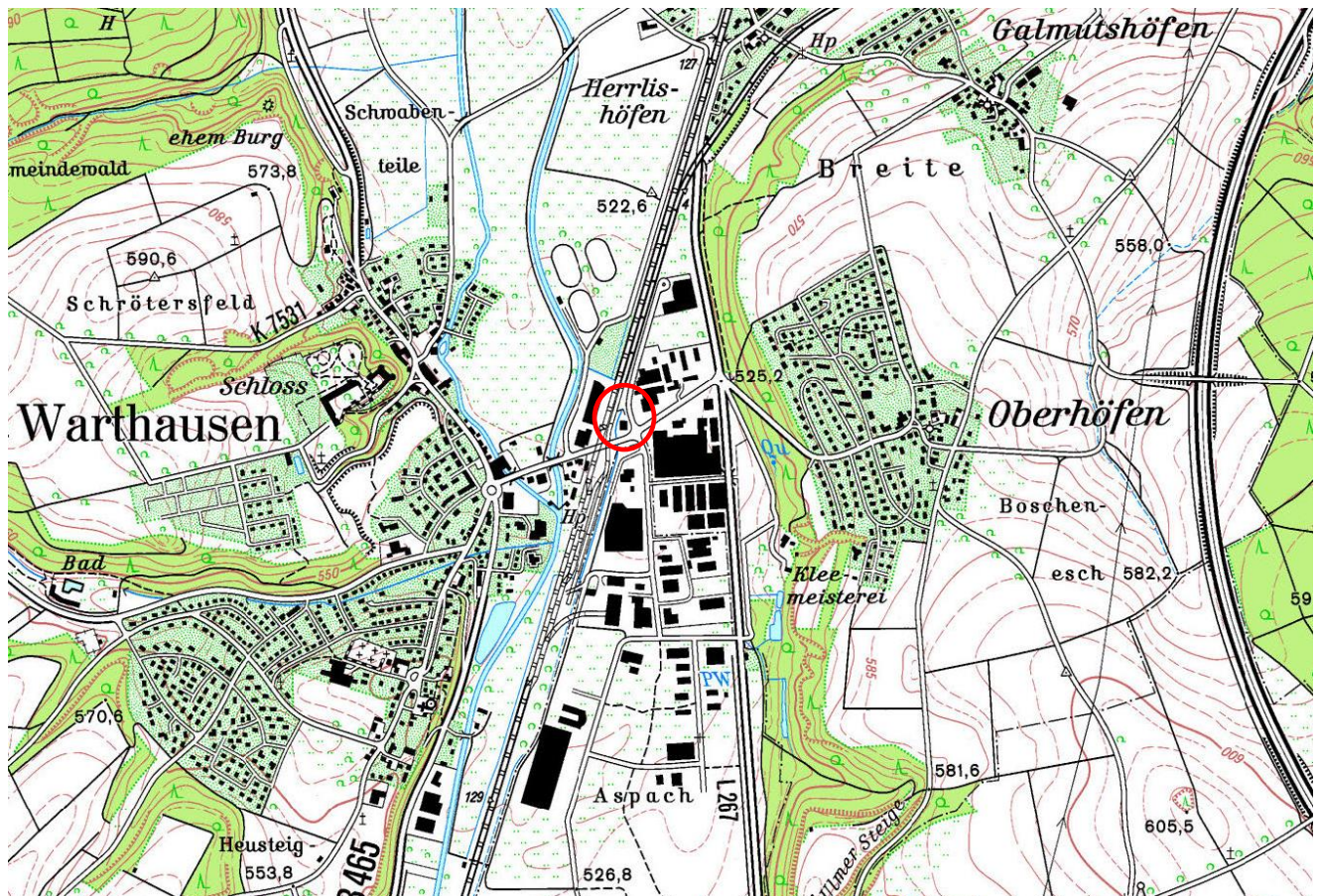
GEMEINDE WARTHAUSEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

Fassung vom: 19.05.2022

- zur öffentlichen Auslegung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. 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 Warthausen in öffentlicher Sitzung am 2022 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 19.05.2022
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2022

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Im Plangebiet sind Flachdächer (FD) von 0° bis 6° Dachneigung zulässig.

1.2 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten für Oberlichter sowie technische Aufbauten können als Ausnahme zugelassen werden.

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

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

Grundstückszufahrten und sonstige befestigten Flächen sind mit Makadam Belag (bituminös gebundener Belag) oder Pflastersteinen auszuführen.

Lagerplätze sind durch Schutzpflanzungen so einzufrieden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

Nicht befestigte Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Baum- oder Buschgruppen anzulegen und zu unterhalten.

1.5 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzzäune bis max. 1,20 m Höhe und Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Zäune müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Sie sind durch vorgelagerte Flächen mit Sträuchern und Hecken abzuschirmen.

Massive Einfriedungen können als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind jedoch grundsätzlich genehmigungspflichtig.

1.6 Werbeanlagen / Beleuchtung

§ 74 (1) 2 LBO

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach und Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

Die Errichtung einer zentralen Werbeeinrichtung (Werbepylon) in erforderlicher Höhe ist außerhalb des Anbauverbotsstreifens allgemein zulässig.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2022
- 2.2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2022

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

INHALT:

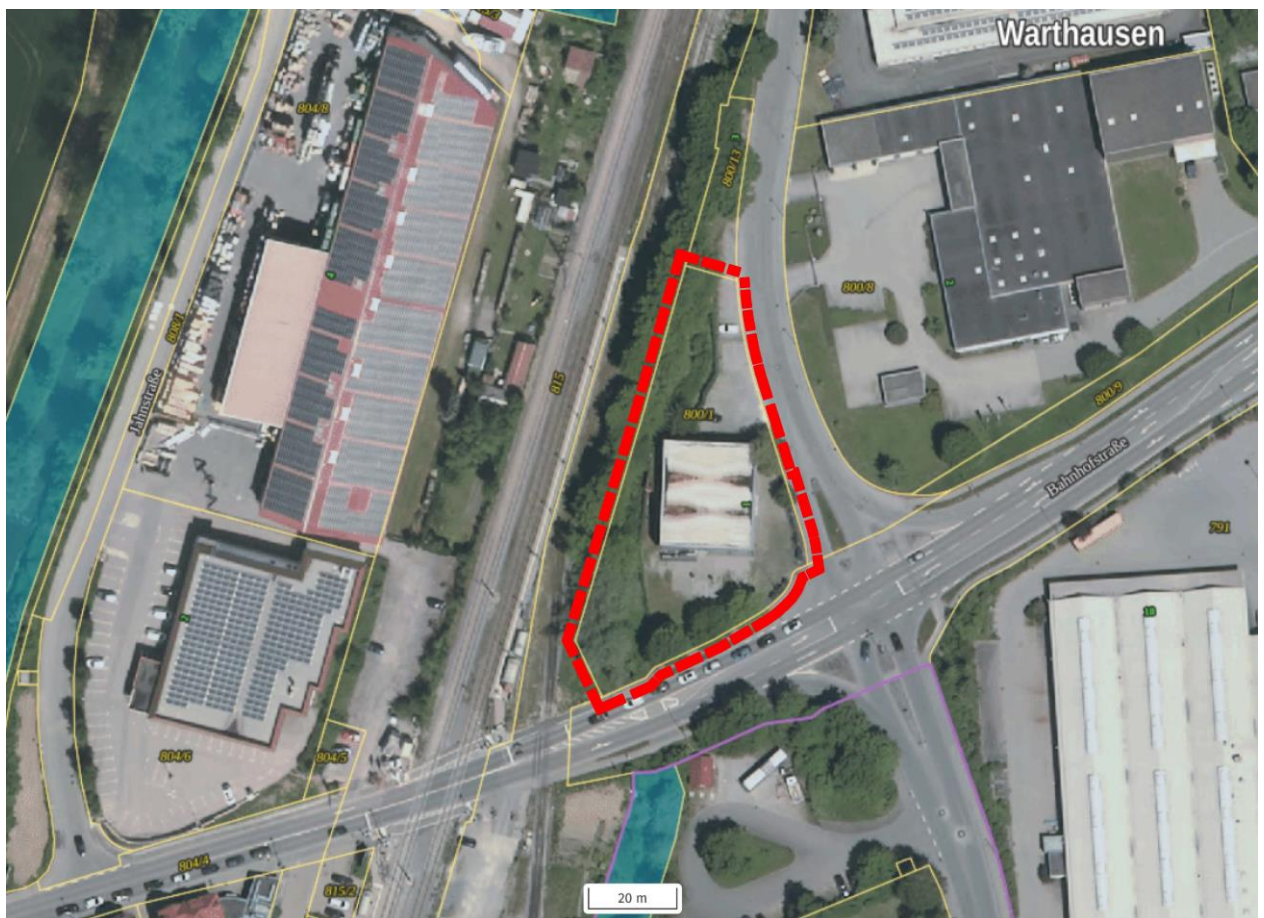
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Erfordernis der Planung
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“ mit ca. 0,27 ha umfasst das Flurstück Nr. 800/1 und stellt den Bereich zwischen Bahngelände, der L251 sowie der öffentlichen Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“ dar.

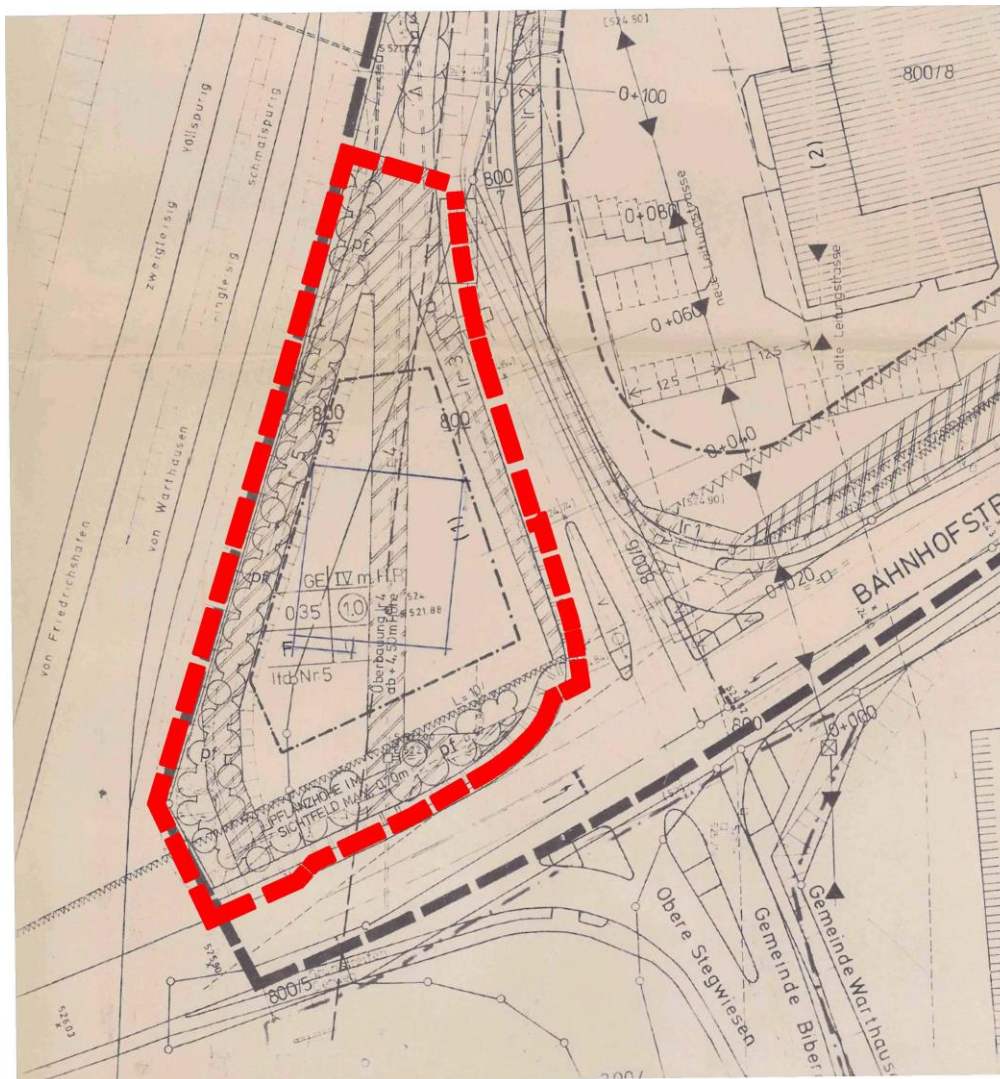
Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 800/13,
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“, Flurstück Nr. 800/7,
- Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche der „Bahnhofstraße“ (L251), Flurstück Nr. 800,
- Im Westen durch Bahnflächen, Flurstück Nr. 2230/1.



2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“, rechtskräftig seit dem 19.03.1984.



4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Änderungen:

Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich in Bezug auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich in Ziffer 1.6 zu Werbeanlagen. Hier wurde der Passus „Die Errichtung einer zentralen Werbeeinrichtung (Werbepylon) in erforderlicher Höhe ist außerhalb des Anbauverbotsstreifens allgemein zulässig“ ergänzt.

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

Am 2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ gefasst.

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

Beschluss durch den Gemeinderat

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 19.05.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
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 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 20.06.2022 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 08.07.2022 |
| 3. Billigung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 20.06.2022 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 08.07.2022 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 19.05.2022 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 18.07.2022
19.08.2022 |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Warthausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Warthausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der
2. Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften

am

Warthausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)