



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung und Beurteilung**

Stand: 22.04.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

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

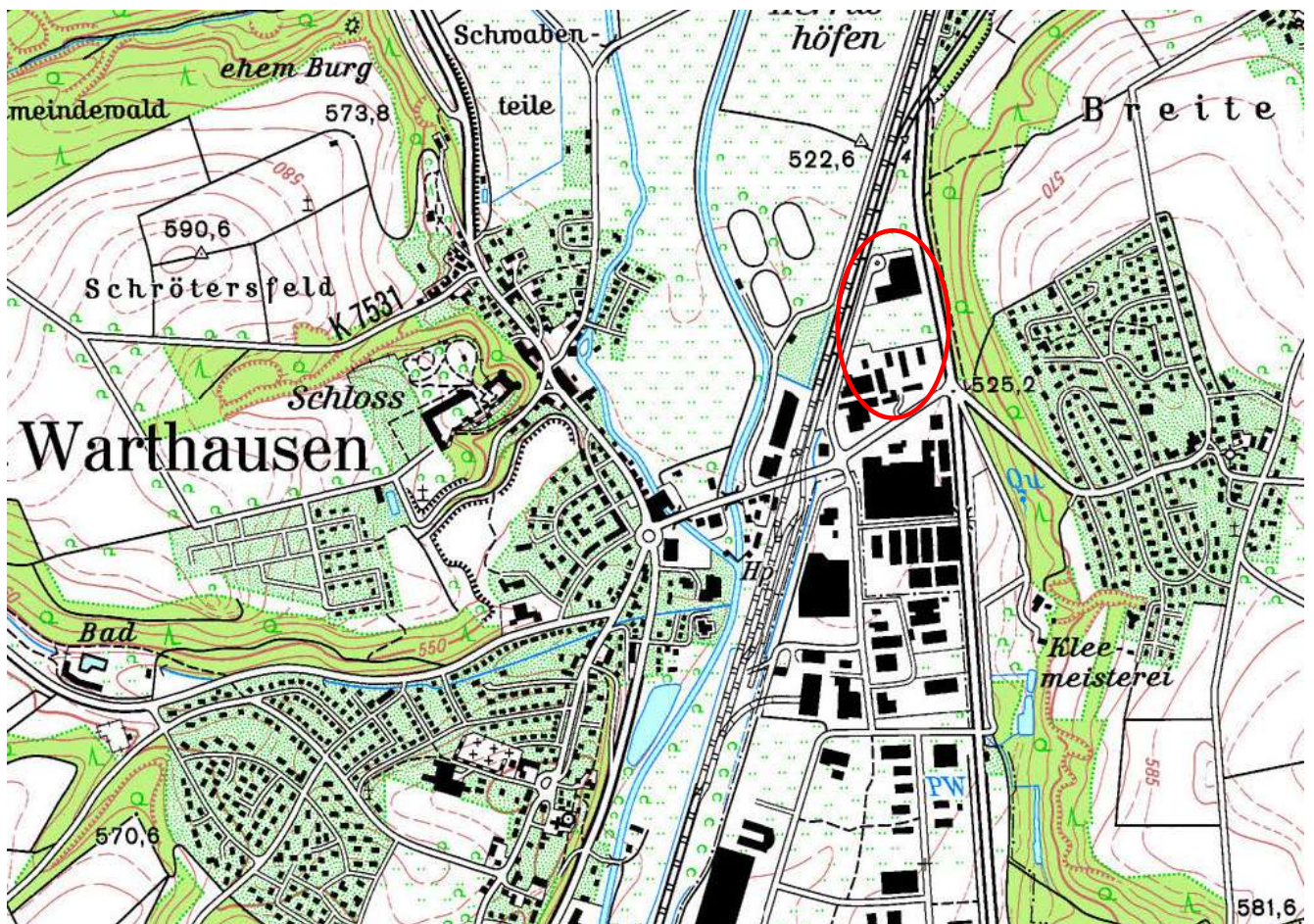
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

GEMEINDE WARTHAUSEN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“

Fassung vom: 22.04.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

i.d.F der Bekanntmachung vom 26.09.2002 BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

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 05.05.2025 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 22.04.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 22.04.2025
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.04.2025

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. 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 – 3. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 05.05.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GE1	1.1.1 Gewerbegebiet GE1(1+2)	§ 8 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Gewerbegebiet GE1(1+2) sind folgende Nutzungen:	§ 8 (2) BauNVO
	1. Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser, 2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Dienstleistungsbetriebe, 4. Schank- und Speisewirtschaften, 3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel (Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel) wird pro Gebäude auf max. 800 m² beschränkt. Im Einzelhandel (Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel) sind max. 30 % der Verkaufsfläche für folgende innenstadtrelevante Sortimente (Nicht-Lebensmittel) zulässig: - Reform- und Drogeriewaren / Parfümerie / Tiernahrung - - Textilien - Schuhe- und Lederwaren - Haushaltswaren - Elektroartikel - Spielwaren - Papier- und Schreibwaren - Weitere Innenstadtrelevante Sortimente (Rand-sortimente) Der Anteil der einzelnen Sortimente darf max. 20 % der zulässigen Verkaufsfläche für den Einzelhandel (Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel) betragen.	
	1.1.1.2 Nicht zulässig im Gewerbegebiet GE1(1+2) sind folgende Nutzungen:	§ 1 (5) BauNVO
	1. Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.	
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,	

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten / Spielhallen
 werden im Gewerbegebiet GE1⁽¹⁺²⁾ gem. § 1 (6) 1 BauNVO
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht
 zulässig.

GE2	1.1.2	Gewerbegebiet (GE2)	§ 8	BauNVO
	1.1.2.1	Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen:	§ 8 (2)	BauNVO
		1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.		
		Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird pro Grundstück auf max. 500 m² beschränkt.		
	1.1.2.2	Nicht zulässig im Gewerbegebiet GE2 sind folgende Nutzungen:	§ 1 (5)	BauNVO
		1. Einzelhandelbetriebe.		
	1.1.2.3	Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO	§ 1 (6) 1	BauNVO
		4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 6. Vergnügungsstätten / Spielhallen		
		werden im Gewerbegebiet gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher <u>nicht</u> zulässig.		

1.2	Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1	BauGB
------------	--	------------------	--------------

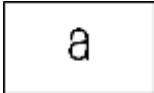
GRZ 0,7*	1.2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1	BauNVO
		Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist mit den in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.	§ 19 (4)	BauNVO
II	1.2.2	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3	BauNVO
			§ 20 (1)	BauNVO
GH 12,0*	1.2.3	Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH	§ 16 (2) 4	BauNVO
			§ 18 (1)	BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

- 1.3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind auf das angrenzende Erschließungsstraßen-Niveau auszurichten.

1.5 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

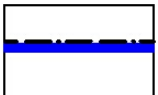


- 1.5.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise sind die Hauptgebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

Nebengebäude können, sofern durch Baugrenzen nicht eingeschränkt bis 4,50 m Höhe als einseitiger Grenzbau errichtet ausgeführt werden.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



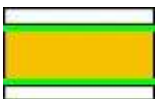
- 1.6.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

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

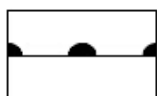
1.7 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



- 1.7.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie hier: Bestand § 9 (1) 11 BauGB



- 1.7.2 öffentliche Verkehrsgrünflächen § 9 (1) 11 BauGB



- 1.7.3 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

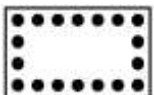
§ 9 (1) 13 BauGB

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).

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

Hinweis:

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können durch bereits genehmigte, errichtete Stell- bzw. Lagerplätze unterbrochen werden. Neue Unterbrechungen durch weitere Stell- bzw. Lagerplätze sind nicht zulässig.

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Flächen gem. Ziffer 1.11.1 sind, wenn nicht bereits vorhanden

- Groß- und Decksträucher zu pflanzen. Dabei ist auf jeweils 3 m² Fläche mindestens 1 Strauch gem. Pflanzliste 1+2 zu pflanzen.
- Entlang der L267 sind die geplanten Bäume als Allee in einem Abstand von jeweils 10m gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Vom Straßenrand bis zur Baumseite ist ein Mindestabstand von 4,50m einzuhalten. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen.
- Bei zusammenhängenden PKW-Stellflächen ist für jeweils 4 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Geschlossene Wandflächen sind mit hochrankenden Pflanzen gem. Pflanzliste 4 zu begrünen.
- Jedes Grundstück ist entlang des seitlichen Grenzabstandes zur Nachbargrenze mit Groß- und Decksträuchern gem. Pflanzliste 1+2 zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen muss mindestens 2m breit sein. Pro 3 m² Fläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.
- Von den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist ein Flächenanteil von mindestens 40 % als Grünfläche anzulegen. Diese ist als Rasenfläche mit lockeren Strauch-, Busch- und Baumgruppen zu gestalten. Je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche muss mindestens 1 heimischer Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden.
- Beim Flst. 812/2 ist von den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ein Flächenanteil von mindestens 20 % möglichst am Südrand zu "konzentrieren", um so über eine Baumreihe oder hochwüchsige Hecke eine Biotopverbindung zwischen Riss und Kleingartengelände im Westen und der Oberhofener Halde im Osten zu schaffen (Leitstruktur Fledermäuse etc.).
- Vor Verkaufs- und Verwaltungsgebäuden, zu denen die Sicht von der L267 her gewünscht wird, ist eine reduzierte Baumpflanzung zulässig. Hier ist ein Pflanzabstand zwischen den Alleebäumen von bis zu 30m zulässig.

- Falls es im Rahmen der zulässigen Grundstücks- und Gebäudenutzungen zu Gehölzrodungen, Abbruch- oder Umbaumaßnahmen am Dach oder an der Fassade des

Gebäudes kommt, ist der allgemeine und besondere Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen (insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel).

- In Anlehnung an § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sollten nur insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende Beleuchtungsmittel an den Gebäuden verwendet werden. Die Lichtfarbe sollte aus Artenschutzgründen idealerweise maximal 2.000, jedoch nicht mehr als 2.700 Kelvin betragen.
Der Lichtpunkt sollte nach unten gerichtet sein, die Lampen oberhalb von 60-70° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und die Lampengehäuse staub- und insektendicht eingekoffert sein.
Da die Beleuchtungsstärke den stärksten Einfluss auf die Raumnutzung von Fledermäusen hat, sollte die niedrigst mögliche Lichtstärke gewählt werden. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.
Bezüglich der Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gilt § 21 Abs. 3 NatSchG entsprechend.

1.11.4 Pflanzlisten

§ 9 (1) 25a BauGB

1. Großsträucher:
Eberesche, Hainbuche, Schneeball, Haselnuss, Heckenkirsche
2. Alleebäume
Bergahorn, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.
3. Decksträucher:
Liguster, Schneebeere, Hartriegel, Johannesbeere (wilde Form)
4. Kletterpflanzen:
Wilder Wein, Efeu, Gemeine Waldrebe, Kletterrose, Knöterich, Blauregen

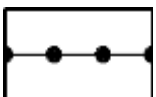
1.12 Sonstige Planzeichen



1.12.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplanes



1.12.2 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

1.12.3 Nutzungsschablone

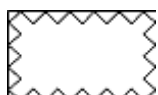
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
- 5 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB



- 2.1** 20,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L 267 - 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.

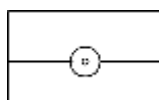
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

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

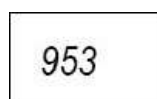
Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen. Das Regierungspräsidium Tübingen ist als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

3. Hinweise

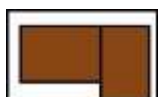
- 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- 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.

Starkniederschlagsereignisse

Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

3.4 **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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.

Auf Flst-Nr. 812/6 sind aufgrund der Vornutzung Auffüllungen und **Bodenbelastungen** bekannt.

Bei Eingriffen in diese Flächen ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches von einem Gutachter zu klassifizieren ist, um die umweltgerechte Verwertung sicherstellen zu können.

Auf Grundlage des § 4 Abs. 5 der **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** sowie des § 2, Abs. 3 des **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG)** ist die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für die Umsetzung der Erschließungsplanung erforderlich. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Entsprechend § 3 Abs. 3 **Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz /LKreiWiG**) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Für die geplanten Bauvorhaben ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub je Bauvorhaben ein **Verwertungskonzept** zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Bodeneingriffe entsprechend dem Leitfaden Heft 24, LUBW zu bewerten.

3.6 L267

Das Baugebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der überörtlichen Straße L267. Das Gebiet ist somit durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen zu beteiligen.

Der L267 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Bäume in unmittelbarer Nähe zur L 267 stellen Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen dar. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) der Gefährdungsstufe 4 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen, ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, Mindestabstände vom befestigten Rand der Fahrbahnen einzuhalten.

Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind passive Schutzeinrichtungen erforderlich.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten notwendig werdender erforderlichen Schutzeinrichtungen nicht beteiligen kann.

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

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.

Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der L 267 und den künftigen Gebäuden ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und nur am Gebäude und nicht auf dem Dach. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.Ä. auszuschließen.

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.

3.10 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten „Holozänes Auen sediment“, „Auenlehm“ und „Rheingletscher-Niederterrassenschotter“ vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten „Molasse“ und „Obere Süßwasser-molasse“ im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Das LGRB geht davon aus, dass im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden/wurden und dass eine den Baumaßnahmen angemessene ingenieurgeologische Betreuung (inkl. der Ingenieurbauwerke) während der Bauzeit stattfinden wird.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

3. Landesbergdirektion

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

- 4.1** Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.04.2025

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Änderungsbereich
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Erfordernis der Planung / Verfahren
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
6. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“ mit ca. 4,05 ha umfasst die Flurstücke Nr. 812/2, 812/6 und 812/8 sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“ Nr. 800/7.

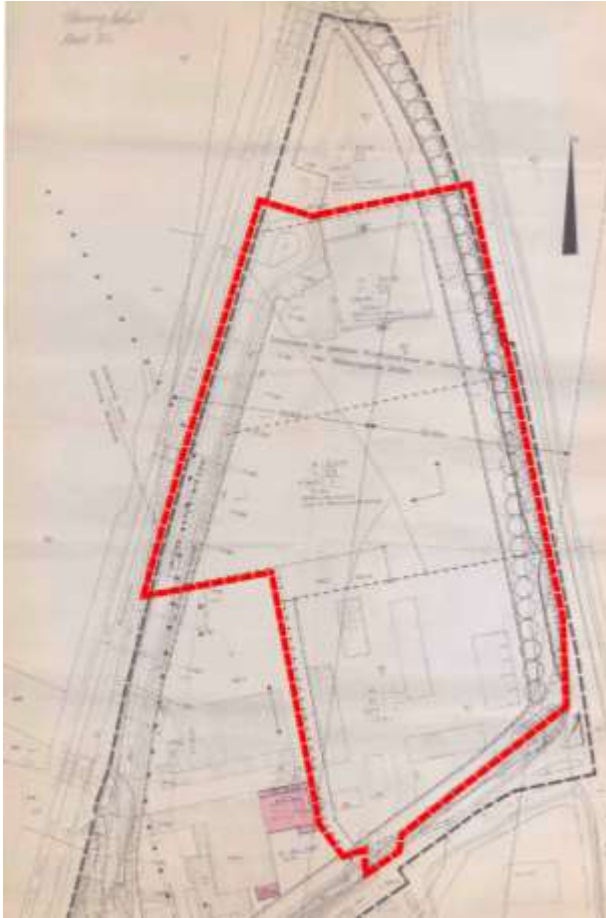
Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 812/7 und 812/14,
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche „Ulmer Straße / L 267“, Flurstück Nr. 837,
- Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche der „Bahnhofstraße / L 251“, Flurstücke Nr. 800/9, 800/12 und, 812/10,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 800/2 und 800/8 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“ Nr. 800/7 und durch „Bahnflächen“, Flurstück Nr. 2230/1.



Luftbild (ohne Maßstab)

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



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

Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“, rechtskräftig seit 1984

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“, „Sonderbaufläche“ und „Hauptverkehrsstraße – Planung“ dar. Die Planung kann aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

*Flächennutzungsplan – Ausschnitt
(ohne Maßstab)*

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BIBERACH

2. Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG

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

4. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Landkreis Biberach plant für seine Straßenmeisterei in der Bahnhofstraße einen Neubau auf dem hinterliegenden Grundstück Gemarkung Warthausen, Flst. 812/2. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Biberach und ist derzeit befristet (bis 31.12.2027) mit drei Containeranlagen für Geflüchtete bebaut. Geplant ist ein Grundstückstausch zwischen Landkreis und der Stadt Biberach. Laut Amt für Liegenschaften und Gebäude im Landkreis Biberach, benötigt eine funktionierende Straßenmeisterei jedoch mehr Fläche als das Tauschgrundstück vorhält, sodass seitens des Landkreises ein neuer Flächenzuschnitt angestrebt wird.

Das Flurstück 812/2 wurde seitens der Gemeinde Warthausen als Trasse für die Ortsumfahrung vorgesehen. In der ersten Änderung des Bebauungsplanes in 2014/2015 sowie im Flächennutzungsplan 2035 wurde diese Trasse bereits eingearbeitet. Seitens des Regierungspräsidiums werden diese Pläne in der Umsetzung als Bundesstraße mittlerweile rigoros abgelehnt; ein Festhalten an diesen Plänen wäre sinnlos.

Im November 2024 hat ein Scopingtermin mit allen Beteiligten Behörden im Landkreis stattgefunden. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung eines Teils des Bebauungsplanes „Untere Stegwiesen“ erforderlich.

Nach Prüfung der unteren Baurechtsbehörde ist eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB möglich.

Der Bebauungsplan „Untere Stegwiesen“, rechtskräftig seit 1984 soll im Bereich der Flurstücke 812/2, 812/6 und 812/8 geändert werden.

§ 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.

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

Das Flst. 812/6 ist im gültigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Gerätehof der Straßenmeisterei“ ausgewiesen; das Flst. 812/8 als Sondergebiet „großflächige Handelsbetriebe für Möbel- und Raumausstattung“ ausgewiesen. Das Flst. 812/2 ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der vorliegende Geltungsbereich wird als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Für die Flst. 812/2 und 812/6 wird die GRZ auf 0,8 festgelegt, die bisherige Höhenbeschränkung von 10 m wird auf 12 m angehoben. Grund hierfür sind die erforderlichen Salzsilos, die errichtet werden sollen.

Alle weiteren, bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Zusammenfassung der geplanten Änderungen:

- Art der baulichen Nutzung von „SO“ in „GE“,
- Zusätzlich für die Flst. 812/2 und 812/6: GRZ 0,8 und Höhenbeschränkung GH 12 m
- Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird pro Gebäude auf max. 800 m² beschränkt,
- Im GE2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig,
- im Bestand vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen wurden als „Bestandserhalt“ festgesetzt,
- Entlang der L267 wird ein Zufahrtsverbot 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 10.03.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 14.03.2025 lag der Bebauungsplan vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 22.04.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
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

Warthausen, den

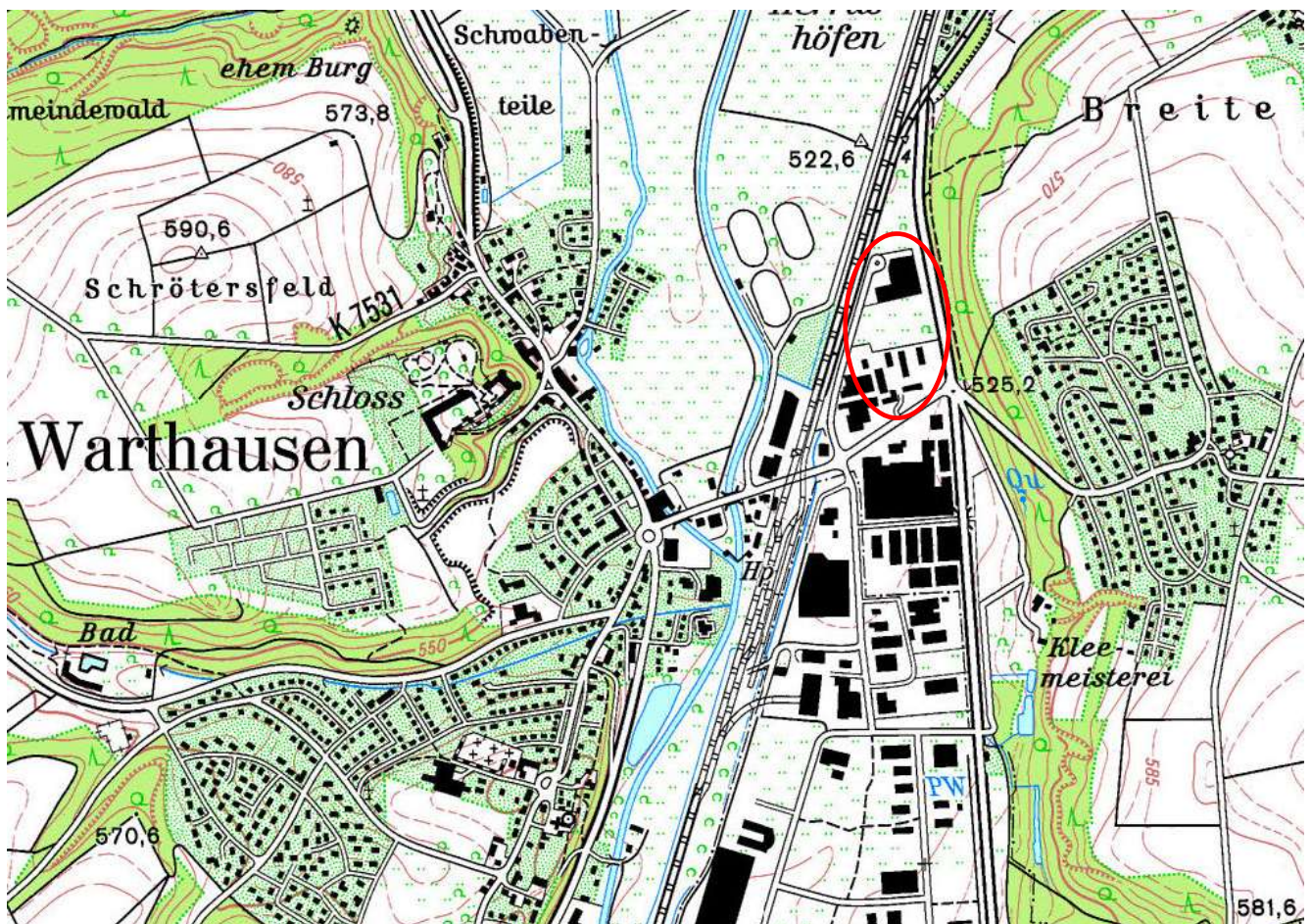
.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

GEMEINDE WARTHAUSEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“

Fassung vom: 22.04.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen in öffentlicher Sitzung am 05.05.2025 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. 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 – 3. Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 22.04.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 22.04.2025

§ 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 – 3. 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 – 3. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 05.05.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Im Plangebiet sind Satteldächer, Pultdächer, Sheddächer und Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern, Pultdächern und Sheddächern sind Dachneigungen von 0° bis 15° zulässig. Bei Sheddächern sind Abweichung bis 5° Dachneigung zulässig.

Kniestöcke sind nicht 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.

Die Einfriedungen sind zur Durchlässigkeit von Kleintieren mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszuführen.

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 zwischen dem 20m Anbauverbotsstreifen entlang der L 267 sowie der B 465 (neu) und den künftigen Gebäuden sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach und Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.04.2025

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. 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 3. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“ mit ca. 4,05 ha umfasst die Flurstücke Nr. 812/2, 812/6 und 812/8 sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“ Nr. 800/7.

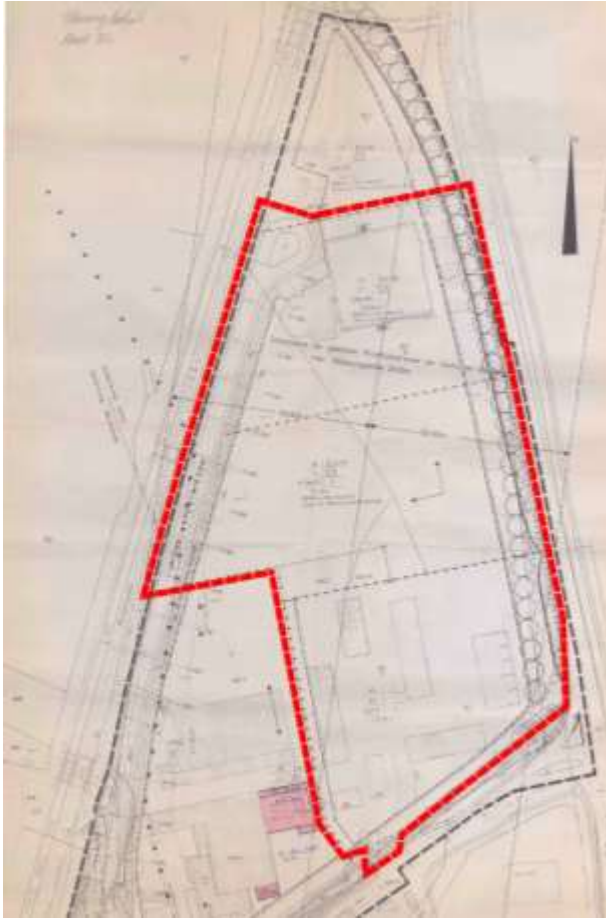
Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| Im Norden | durch die Flurstücke Nr. 812/7 und 812/14, |
| Im Osten | durch die öffentliche Verkehrsfläche „Ulmer Straße / L 267“, Flurstück Nr. 837, |
| Im Süden | durch die öffentliche Verkehrsfläche der „Bahnhofstraße / L 251“, Flurstücke Nr. 800/9, 800/12 und, 812/10, |
| Im Westen | durch die Flurstücke Nr. 800/2 und 800/8 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“ Nr. 800/7 und durch „Bahnflächen“, Flurstück Nr. 2230/1. |



Luftbild (ohne Maßstab)

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE



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

Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“, rechtskräftig seit 1984

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Änderungen:

Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich in Bezug auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

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

Am 10.03.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 14.03.2025 lag der Bebauungsplan vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 22.04.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
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

Warthausen, den

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 3. Änderung“

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 10.03.2025 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | 14.03.2025 |
| 3. Billigung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 10.03.2025 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 14.03.2025 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 14.02.2025 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 17.03.2025
17.04.2025 |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 05.05.2025 |

Warthausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 05.05.2025 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Warthausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

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

am

Warthausen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)