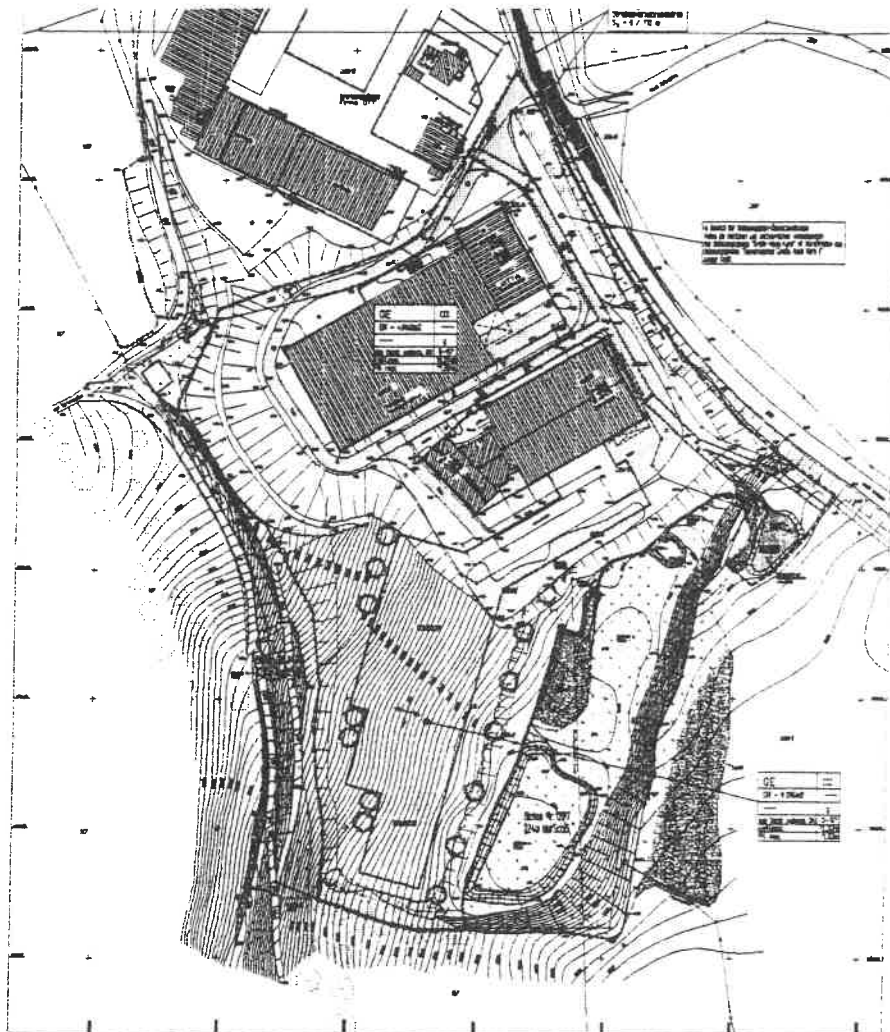




BEBAUUNGSPLAN

" GEWERBEGEBIET GROSSE HALDE KORB II "



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET GROSSE HALDE KORB II "

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gemäss § 1 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung des Bebauungsplans " Gewerbegebiet Grosse Halde Korb II " wird wie folgt begründet:

Das derzeitige Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Grosse Halde Korb " wird durch den Bebauungsplan " Gewerbegebiet Grosse Halde Korb II " in einem Teil neu überplant und erweitert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Grosse Halde Korb II " dient der Stärkung des bereits bestehenden Gewerbestandes Korb.

Die ansässige Firma hat dringenden Bedarf ihren Betrieb zu erweitern, andernfalls verlegt sie ihren Produktionsstandort ins Ausland.

Die Erweiterung dient außerdem der Sicherung von ca. 150 Arbeitsplätzen.

2. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Grosse Halde Korb II " schließt sich im Norden an den neuen Bebauungsplan Gewerbegebiet "Grosse Halde Korb I" an. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Grosse Halde Korb" wird aufgehoben und ein neuer Geltungsbereich festgelegt mit der Bezeichnung " Grosse Halde Korb I ".

Die Fläche ist in der zur Zeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achberg-Amtzell-Wangen als Gewerbliche Baufläche aufgenommen.

Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränellandschaft Vogt-Amtzell" (Lankrain). Zur rechtlichen Absicherung der Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers zum Rohnebach wird ein Absetzbecken das von der Dimensionierung und Ausgestaltung, abwassertechnische und ökologische Funktionen für Natur und Landschaft erfüllt, im Geltungsbereich des LSG "Jungmoränellandschaft Vogt-Amtzell" ausgewiesen. Eine Bebauung dieser Fläche ist auch weiterhin nicht möglich.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich wird eingegrenzt:

Im Osten: Durch das Flst.Nr. 1114 (B 32) und Teilfläche des Flst.Nr. 1121/1 u. 1122/1

Im Süden: Durch das Flst.Nr. 917

Im Westen: Durch Teilfläche des Flst.Nr. 1121/1

Im Norden: Durch das Flst.Nr. 1120/2 bzw. den Bebauungsplan Korb I

Die Fläche beträgt ca. 36145 qm

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die geplante Erweiterung befindet sich südwestlich der vorhandenen Betriebsgebäude.

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird den bestehenden Gebäuden angepasst.

Gebäudehöhen werden durch eine maximale Traufhöhe bzw. Firsthöhe festgesetzt u. den bestehenden Gebäuden angeglichen.

Die überbaubaren Flächen sind durch eine Grundfläche festgelegt. Innerhalb dieser Fläche sind alle baulichen Anlagen unterzubringen.

Zur Verwirklichung der Baumaßnahmen müssen Einschnitte bzw. Kiesabbau und Auffüllungen im vorhandenen Hanggelände vorgenommen werden, die in den Schnittzeichnungen dargestellt sind.

Es wird darauf geachtet, dass die bestehenden Bäume und Biotope durch die Abgrabungen und Auffüllungen nicht berührt werden und ein entsprechender Abstand gewährleistet ist.

Die Gebäude werden so in den Hang gestellt, dass eine Umfahrung der Gebäude möglich ist.

Durch die Stellung der Gebäude im Hang und die bestehenden Bäume und Biotope sind die Gebäude nicht einsehbar.

5. AUSGLEICHSMABNAHMEN NACH § 1 a BAUGESETZBUCH

Vorhandene und schützenswerte Biotope und Bäume sind von den Baumassnahmen nicht betroffen.

Bestandsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen werden nach dem Fachgutachten und Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten in die Planung eingearbeitet und ausgeführt.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 STRASSENANSCHLUSS

Das Planungsgebiet wird über private Erschließungsstrassen erschlossen. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrt direkt von der B 32.

6.2 WASSERVERSORGUNG

Trinkwasser wird über das Netz des Zweckverbandes Haslach - Wasserversorgungsgruppe bereitgestellt.

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

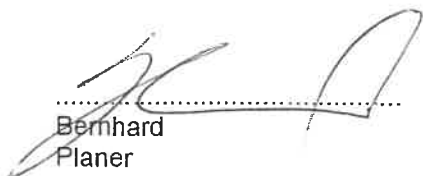
Im Planungsgebiet besteht die Anschlussmöglichkeit an ein modifiziertes Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Kläranlage Pfügelberg zugeführt.

Unbelastetes Regenwasser wird durch die Regenwasserkanalisation über ein Retentionsbecken dem Rohnebach zugeführt.

6.4 STROMVERSORGUNG

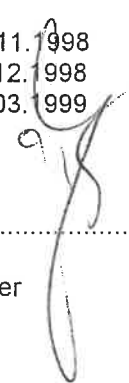
Die EVS (Energieversorgung Schwaben) versorgt das Planungsgebiet mit elektrischer Energie.

Grünkraut - Gullen, 02.11.1998
21.12.1998
22.03.1999


Bernhard
Planer



Amtzell, 02.11.1998
21.12.1998
22.03.1999


Locherer
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
“GEWERBEGEBIET GROSSE HALDE KORB II ”

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Fassung vom 02.11.1998 / 21.12.1998 / 22.03.1999

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
2. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
5. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
6. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1998 (GBl. 1998, S. 418)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|-----|----------------------------------|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9(1)1 i.V. mit BauGB
§ 1 (3),(4),§ 8 BauNVO |
| 1.1 | Gewerbegebiet (GE) | § 8 BauNVO |

Die in § 8 (3); Ziff. 1. u. 2. BauNVO als Ausnahme zugelassenen Anlagen sind entsprechend § 1 (6) Ziff. 2, BauNVO allgemein zulässig.

2.	Maß der baulichen Nutzung	und	§ 9(1)1 § 16-21a	BauGB BauNVO
2.1	Siehe Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone)			
2.2	Gebäudehöhen		§ 9(2)	BauGB
	<p>Siehe Eintrag im Lageplan. Die Gebäudehöhe wird gemäß Eintragung im Lageplan durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (AWH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt. Als Außenwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (Oberfläche der Dachdeckung), als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Firstziegel.</p> <p>Untergeordnete Bauteile (Technikaufbauten, Masten, Antennen, Silos o. ä.) können als Ausnahme höher liegen, sofern keine Beeinträchtigung der Gestaltung zu erwarten ist.</p> <p>Die Gebäudehöhenlage wird im Lageplan besonders ausgewiesen und im Bebauungsplan durch Eintragung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Angegebene Höhen sind neue Höhen. Abweichungen von der angegebenen EFH von +- 0,10 m sind möglich.</p>			
3.	Bauweise		§ 9(1) 2 § 22-23	BauGB BauNVO
3.1	Geschlossene Bauweise siehe Eintrag im Lageplan			
3.2	Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan, i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO			
3.3	Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis zu + - 15° zulässig. Abweichungen von untergeordneten Bauteilen (z. B. Garagen) sind zulässig.			
3.4	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zugelassen.		§ 12(6) § 23(5)	BauNVO BauNVO
4.	Nebenanlagen		§ 14(1)	BauNVO
4.1	Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die der Versorgung des Baugebietes für Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschränke) zugelassen werden.		§ 14(2)	BauNVO

- | | | | |
|------------|---|------------------|--------------|
| 5. | Flächen von der Bebauung freizuhalten | § 9(1)10 | BauGB |
| | <p>Auf den im Lageplan eingetragenen Sichtschutzfeldern sind bauliche Anlagen unzulässig.
Diese Flächen sind Sichtschutzflächen und sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,70 m bis 2,40 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten. Soweit hochstämmige Bäume gepflanzt werden, muß der Kronenansatz mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante ansetzen.</p> | | |
| 6. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9(1)20 | BauGB |
| | Maßnahmen auf nicht überbaubaren Flächen | § 9(1)25a | BauGB |
| 6.1 | Pflanzungen | | |
| | <p>Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Pflanzungen und Unterhaltung von Bäumen ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen gemäß beiliegender Pflanzliste zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.</p> | | |
| 6.2 | Fassaden | | |
| | <p>Geschlossene Fassadenflächen => 50 qm sind so auszuführen, daß Klettergehölze hochwachsen können. Für nicht selbstkletternde Pflanzarten und bei glatten Fassadenverkleidungen sind Kletterhilfen (Rankgerüste) vorzusehen. Es sind Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Es sind mind. 15 % der geschlossenen Fassadenfläche zu begrünen.
Geschlossene Fassadenflächen liegen vor, wenn sie durch keine Licht- oder Fensterflächen durchbrochen oder gegliedert sind.</p> | | |
| 7. | Erhaltungsgebot | §9(1)25b | BauGB |
| | <p>Die im Geltungsbereich eingetragenen Bäume im Bestand und die festgesetzte Neupflanzung sind dauernd zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.</p> | | |
| 8. | Räumlicher Geltungsbereich | § 9(7) | BauGB |
| | <p>Siehe Zeichnerischer Teil (Lageplan)</p> | | |

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74(1)1 LBO

1.1. Stark reflektierende Materialien an den Fassaden sind unzulässig.

1.2 **Dachgestaltung von Gebäuden**

Siehe Eintrag im zeichn. Teil

Dachneigung siehe zeichnerischer Teil

1.3 **Dachdeckung**

Wegen der Versickerung des Regenwassers sind nichtbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei unzulässig.

1.4 **Werbeanlagen** § 74(1)2 LBO

Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen an den Fassadenflächen der Gebäude angebracht werden. Bei freistehenden Anlagen ist die Höhe auf max. 7,00 m begrenzt.

Leuchtreklamen aller Art dürfen nicht in die freie Landschaft hineinwirken und keine Blendwirkung erzeugen. Die Grösse von direkt oder indirekt beleuchteten Werbeanlagen ist begrenzt auf eine Fläche von 5,0 x 1,0 m. Zum Schutz der nachtaktiven Fluginsekten sind als Lichtquelle nur Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zugelassen.

Unzulässig sind:

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben.

2. **Bodenbefestigung** § 74(3) LBO

KFZ - Stellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszubilden.

3. **Ordnungswidrigkeiten** § 75(3)2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt C) zuwiderhandelt.

D) HINWEISE

1. **Abwasserbeseitigung**

Der Planungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Kanalisationsplanes der Gemeinde Amtzell. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

2. **Regenwasser**

Unbelastetes Oberflächenwasser muß durch die Regenwasserkanalisation über ein Retentionsbecken dem Rohnebach zugeführt werden.

Auf Flächen die an der Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen ausgeführt werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z. B. Waschen von Fahrzeugen usw.)

3. **Höhenaufnahmen - Höhensystem**

Die im Lageplan dargestellten Höhelinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Gebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstrasse beizufügen.

Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.

4. **Baugrubenaushub**

Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.

5. **Bepflanzungsvorschläge**

Bei allen privaten Pflanzungen sind die Abstände gem. Baden-Württembergischen Nachbarrecht einzuhalten.

6. **Emission**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, so daß unter Umständen mit Emissionen aus dieser Nutzung zu rechnen ist.

7. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.
Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.

8. Altlasten

Der Bebauungsplan überplant die Altablagerung "Grosse Halde Korb". Der grösste Teil der Altablagerung ist bereits überbaut. Die bereits ausgeführte Baumaßnahme wurde bezüglich der Altlastensituation gutachterlich begleitet.
In die aus dem Bebauungsplan resultierende Baugenehmigung ist die Auflage der Aushubüberwachung durch einen Fachbauleiter aufzunehmen.

9. Archäologie

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen oder Funde gemacht werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (DSchG).

10. Planfertiger

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltungsverband Gullen
TECHNISCHES AMT
Kaufstrasse 11 88287 Grünkraut - Gullen
eMail: technisches.amt-gullen@t-online.de
Fon 0751 - 7 69 35 15
Fax 0751 - 7 69 35 22
D 1 0171 - 6 27 98 39

Für die Vermessung und
die Erschließungsplanung:

Ingenieurbüro
SCHREIBER + KEHLE
Wiesertsweiler 1
88069 Tettnang 1
Fon 07542 - 52656

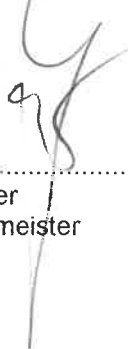
Für den Grünordnungsplan:

Freier Landschaftsarchitekt
ROCHUS HACK
Uhlandstrasse 17
88285 Bodnegg
Fon 07520 - 2905

Aufgestellt vom Planer:
Grünkraut - Gullen, 02.11.1998
21.12.1998
22.03.1999

Gebilligt vom Gemeinderat:
Amtzell, 02.11.1998
21.12.1998
22.03.1999


Bernhard
Amtsleiter


Locherer
Bürgermeister



Genehmigt
mit Erlaß Nr. 403-621.41
vom 25. OKT. 1999
Landratsamt Ravensburg



Anhang Pflanzliste für den Außenbereich und Ortsrandlagen

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Grosse Halde Korb II "

Artenliste 1: Einheimische, standortgerechte Großbäume

Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen gemäß Planeintrag und Artenliste. Die Standorte können bis zu höchstens 3 m in Anpassung an die Grundstückszufahrten und Lage der Gebäude bei gleichbleibender Anzahl der Bäume verändert werden.

Mindestpflanzgröße Hochstämme Stammumfang 14/16 3xv

Bergahorn	Acer	pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer	platanoides
Esche	Fraxinus	excelsior
Stieleiche	Quercus	robur
Vogelkirsche	Prunus	avium
Buche	Fagus	sylvaticus
Winterlinde	Tilia	cordata
Sommerlinde	Tilia	platyphyllos

Obstbäume in bewährten Lokalsorten gemäß Artenauswahl.

Artenliste 2: Einheimische, standortgerechte Kleinbäume

Feldahorn	Acer	campestre
Hainbuche	Carpinus	betulus
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Salweide	Salix	caprea

Obstbäume in bewährten Lokalsorten gemäß Artenauswahl.

Artenliste 3: Einheimische, standortgerechte Sträucher

Straucharten für das flächenhafte Anpflanzen von Sträuchern gemäß Artenliste insbesondere für Schicht- und Lärmschutzbepflanzung.

Mindestpflanzgröße für Heister 150/200 cm, Sträucher 60/100 cm Höhe.

Hartriegel	Cornus	sanguinea
------------	--------	-----------

Masholder	Cornus	mas
Haselnuß	Corylus	avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Feldrose	Rosa	arvensis
Hundsrose	Rosa	canina
Hechtrose	Rosa	glauca
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeinder Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana

Artenliste 4: Heckenpflanzen

Pflanzempfehlung zur Verwendung in Hausgärten neben den in den Artenlisten 1 und 2 angegebenen Gehölzen, sowie als freiwachsende oder geschnittene Hecken.

Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Holunder	Sambucus	alle
Johannisbeere	Ribes	alle
Pfaffenhütchen	Euonymus	alle
Schlehe	Prunus	spinosa
Schneeball	Viburnum	Lantana/opulus

Artenliste 5: Rank- und Kletterpflanzen

Auswahlliste für Rank- und Kletterpflanzen an Gebäudefassaden mittels Rankgerüste bzw. Spanndrähte.

Waldrebe	Clematis	alle Sorten
Geißblatt	Lonicera	alle Sorten
Brombeere	Rubus	fruticosus
Himbeere	Rubus	idaeus

Artenauswahl standortgerechter Obstbäume

Bisterfelder Renette	Apfel	Brettacher	Apfel
Bohnapfel	Apfel	Schöner von Boskoop	Apfel
Schweikheimer	Apfel	Josef Musch	Apfel
Transparent aus Croncels	Apfel	Jacob Fischer	Apfel
Jonathan	Apfel	Zabergäurennette	Apfel
Maunzenapfel	Apfel	Allgäuer Gravensteiner	Apfel
Jakob Lebel	Apfel	Ontario	Apfel
Berner Rosenapfel	Apfel	Teuringer Winterrambour	Apfel
Klarapfel	Apfel	Danziger Kant	Apfel
Salemer Klosterapfel	Apfel	Allgäuer Calville	Apfel
Krügers Dickstiel	Apfel	Cox Orange	Apfel
Goldparmäne	Apfel	Französische Renette	Apfel
Gewürzluiken	Apfel	Glockenapfel	Apfel
Lederäpfel	Apfel	Ravensburger	Apfel
Welschisner	Apfel	Wintertafelapfel	Apfel
Gold-Renette	Apfel	Grüner Stettiner	Apfel
Kickacher	Apfel	Landsberger Renette	Apfel
Olgaäpfel	Apfel	Roter Trierer Weinapfel	Apfel
Weinapfel	Apfel	Cullon Renette	Apfel
Goldprinz	Apfel	Goldrenette von Blenheim	Apfel

Schweizer Wasserbirne	Birne	Firkenbirne	Birne
Luxemburger Mostbirne	Birne	Weitfelderbirn	Birne
Williams Christ	Birne	Alexander Lukas	Birne
Conference	Birne	Frühe Wilderbirn	Birne
Graubirne	Birne	Graue Jagdbirne	Birne
Holzfarbene Butterbirne	Birne		

Deutsche Hauszwetschge	Zwetschge	Bühler Zwetschge	Zwetschge
------------------------	-----------	------------------	-----------

Die besonders "Feuerbrand" -anfälligen Bäume sind grau hinterlegt !