

S a t z u n g
zur 6. Änderung der Satzung

über den **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Riedmühle“
vom 25.10.1995

Änderung und Erweiterung eines Teilgebietes
zum Sondergebiet für die Tierhaltung

- Planungsrechtliche Festsetzungen -

Aufgrund der §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (Gbl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GB. Seite 745), hat der Gemeinderat am 17.11.2010 in öffentlicher Sitzung die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Riedmühle“ beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 11. März 2009/ 13. Mai 2009, der zum Bestandteil dieser Satzung wird.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Nicht zugelassen sind Betriebe, die der Verwertung, Aufarbeitung und Sortierung von Altfahrzeugen, Schrott und Kunststoffen dienen.*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet für die Tierhaltung

(Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung eines Teilgebietes zum Sondergebiet für die Tierhaltung ist im Planteil gesondert gekennzeichnet.)

Zulässig sind Nutzungen gem. § 11 Abs. 1 BauNVO.

Sondergebiet für die Tierhaltung für Anlagen des Reit- und Fahrsports, z.B. Reithallen mit dazugehörigen Funktionsgebäuden, Übungsplätze und Dunglegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gewerbegebiet

§§ 16-21 BauNVO, entsprechend den Einschrieben im Plan. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgelegte GFZ und GRZ, sowie die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Angaben gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt. Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

Auf die Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in nicht anrechenbaren Vollgeschossen liegen, und zugehörige Treppenräume mitzurechnen.

2.2 Sondergebiet

§§ 16-21 BauNVO

Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden nicht festgelegt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene und abweichende Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan. In den Bereichen mit abweichender Bauweise können Gebäude in beliebiger Länge errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Gewerbegebiet

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. In Ausnahmefällen können Garagen und Stellplätze auch innerhalb des nicht überbaubaren Grundstücksteils zugelassen werden, soweit verkehrsrechtliche Belange nicht berührt werden.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5.2 Sondergebiet

Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die im Planbereich vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen RÜB Riedmühle ist für eventuelle zukünftige Erweiterungen Freiraum geschaffen. Deren Erstellung ist im gesamten Planbereich auch außerhalb von Baugrenzen erlaubt.

Im nicht überbaubaren Bereich, soweit kein Pflanzgebot oder Gewässerrandstreifen ausgewiesen, ist die Errichtung von sämtlichen für den Reit- und Fahrspport erforderlichen beweglichen und nicht beweglichen Anlagen wie Reit-/Abreitplatz, Aufbauten für Turniere Zu-/Abfahrten und Parkplätze erlaubt.

6. Ausbildung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nach LBO erforderlichen Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Schotter o. ä. wasserdurchlässigem Material herzustellen. Entsprechend dem Grünordnungsplan vom 12.06.1995.

7. Höhenlage und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.1 Gewerbegebiet

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich in jeweiliger Absprache mit der Gemeinde nach der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Rohfußboden - gemessen ü. NN.

Die Gebäudehöhe, bezogen auf die EFH, darf maximal 10 m betragen.

Im Bereich der 110-kV-Leitung der EnBW wird in der Regel nur eine Bebauung von 6,50 Höhe zugelassen. Baugesuche, die Bauvorhaben im Schutzstreifen der EnBW beinhalten, sind der EnBW vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen. Eine Bebauung im Bereich des Schutzstreifens ist nach VDE 0210 möglich.

7.2 Sondergebiet

Bei den innerhalb mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen sind eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.

Die maximale Höhe für betrieblich notwendige technische Nebenanlagen wird entgegen der Ziff. 7.2 Satz 1 dieser Festsetzungen auf 567,70 m ü. NN festgesetzt.

8. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1 Gewerbegebiet

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind, mit Ausnahme der Ziff. 7.2 Satz 2 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich der *RWE*-Schutzstreifen ist eine Bebauung nur mit Einzelzustimmung der *RWE* möglich.

8.2 Sondergebiet

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind, mit Ausnahme der Ziff. 7.2 Satz 2 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Bereich der *EnBW*- Schutzstreifen ist eine Bebauung nur mit Einzelzustimmung der *EnBW* möglich.

9. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.2 Gewerbegebiet

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vom 12.06.1995 auszuführen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die nicht für betriebliche Anlagen und Verkehrsräume benötigten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung der Anlage zum Grünordnungsplan vom 12.06.1995 zu durchgrünen.

9.2 Sondergebiet

Für das Gewerbegebiet „Riedmühle“ wurde im Zuge der Änderung 1995 ein Grünordnungsplan erstellt. Die Vorgaben werden für das Sondergebiet übernommen.

Entlang vom Gsödbach wird, soweit vorhandene Abwasseranlagen und Versorgungsanlagen der EnBW es zulassen, ein Gewässerrandstreifen angelegt.

Eine weitere Durchgrünung ist vorgesehen.

Für die weitere Durchgrünung dürfen nur standortheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Die zur weiteren Durchgrünung vorgesehenen Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und gegebenenfalls ist Ersatz zu pflanzen.

Außenanlagen sowie Anlagen für reitsportliche Zwecke werden, soweit funktionell nicht erforderlich, in wassergebundener Bauweise ausgeführt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Genehmigungsverfahrens nach § 10 BauGB in Kraft

Herbertingen, den 17.11.2010


Michael Schrenk
(Bürgermeister)




Verfahrensvermerke:

6. Änderung des Bebauungsplans Riedmühle

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	26.11.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	11.12.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12.01.2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	17. – 19.03.2009
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BuGB)	11.03.2009
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.03.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.03. – 30.04.2009
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	17.11.2010

Ausgefertigt
Herbertingen, den 17.11.2010



Schrenk, Bürgermeister

Genehmigt durch das Landratsamt
Sigmaringen (§ 10 Abs. 2 BauGB n.F.)
Rechtskräftig durch Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB n.F.)

08.02.2012

15.02.2012



Ausgefertigt
Herbertingen, den 15.02.2012

Schrenk, Bürgermeister