



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Begründung
- 2 Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- 3 Örtliche Bauvorschriften
- 4 Planteil
- 5 Schalltechnische Untersuchung  
tecum Ingenieurbüro für Umwelttechnik
- 6 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und  
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
Planstatt für Landschaftsarchitektur - ökologische Stadtentwicklung -  
Umweltplanung Johann Senner

# **Bebauungsplan “Gewerbegebiet Baienbach II“ Gemeinde Fronreute**

## **BEGRÜNDUNG**

1. ALLGEMEINES
  2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
  3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
  4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
  5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
  6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
  7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
  8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
  9. ERSCHLIESSUNG
  10. BAULICHE NUTZUNGEN
  11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
  12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
  13. AUSWIRKUNGEN
  14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
  15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
  16. PLANDATEN
  17. KOSTEN
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**
18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Baienbach II“ Seite 2**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Allgemeines                             | Die im Südwesten von Baienbach, Ortsteil von Blitzenreute, im Bebauungsplan abgrenzte Fläche ist bisher nicht bebaut. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten grenzt das bestehende Gewerbegebiet Baienbach nur getrennt durch die Landesstraße L291 an.   |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich              | Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:<br>gemäß Planeintrag<br><br>Im Nordosten<br>durch die Landesstrasse L 291<br><br>Im Nordwesten<br>durch das Flurstück Nr. 1308.<br><br>Im Süden<br>durch die Flurstücke Nr. 64/1, 65/1, 65/2, 65/3 und 1254/2 bzw. den dort bestehenden Feldweg.   |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation    | Der Planungsbereich liegt im Südwesten des bestehenden Siedlungskörpers von Baienbach. Der Umgebungsbereich wird durch sehr unterschiedliche Naturräume der offenen Feldflur bzw. Wald geprägt. Im Nordosten besteht ein durch Bebauungsplan rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet. Im Norden schließt unmittelbar die historische Ortslage an im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Im Südosten befindet sich ein einzelnes Gehöft. Vom natürlichen Relief her ist der Planungsbereich als leicht abfallendes Hanggelände, zum einen nach Südosten, zum anderen nach Nordwesten hin geprägt. |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse:          | Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung.   |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:   | Im Parallelverfahren zum derzeitigen Bebauungsplanverfahren weist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung für den Planungsbereich eine Gewerbefläche aus. Das Änderungsverfahren befindet sich derzeit in der Auslegung und ist als Verfahren noch nicht abgeschlossen und damit auch noch nicht genehmigt. Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist die Notwendigkeit der Flächenausweisung dieser Gewerbefläche dargestellt und begründet, ebenfalls ein vorangegangenes umfassendes alternatives Gewerbebestandortsuchverfahren der Gemeinde Fronreute.                              |
| 6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung | Die Gemeinde Fronreute ist geprägt durch eine dezentrale Siedlungsstruktur mit 3 größeren Siedlungsteilen, Blitzenreute, Staig und Fronhofen sowie einer Vielzahl von kleineren Siedlungen bis hin zu Gehöften. Desweiteren ist die Gesamtmarkung geprägt durch ein kleinteiliges Relief mit  |

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Baienbach II“ Seite 3**

zahlreichen, zum Teil großflächigen Schutzgebieten und Biotopen. Aus dieser besonderen Struktur heraus ist eine großflächige zentrale Gewerbegebietsausweisung für die Gesamtgemeinde Fronreute nicht möglich.

Zur Sicherung der nachhaltigen Eigenentwicklung der Gemeinde sind wohnortnahe Arbeitsplätze von hoher Bedeutung und deshalb Ziel der mittel- und langfristigen Entwicklungsplanung der Gemeinde Fronreute. In der Gemeinde besteht dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen zur Neubebauung. Dieser Bedarf besteht zum einen aus der Notwendigkeit der Umsiedlung eines größeren Betriebes und zum anderen aus konkreten Bauabsichten von Gewerbebetrieben.

In der Gesamtgemeinde Fronreute sind die für eine Gewerbebebauung zur Verfügung stehenden Flächen ausgeschöpft. Es besteht auch keine Möglichkeit zur Umwandlung brachliegender Flächen in geeignete Gewerbeflächen. Es besteht deshalb dringender Gewerbeflächenbedarf. Die Neuausweisung eines Gewerbegebietes ist deshalb zwingend erforderlich.

#### 7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das bestehende Gewerbegebiet auf der anderen Seite der Landesstraße L 291 erweitert. Mit der geplanten Erweiterung im Südwesten entsteht ein zur historischen Ortslage des Ortes Baienbach klar abgegrenzter gewerblicher Siedlungsteil der in seiner Größe und Maßstäblichkeit vertretbar ist und die Eigenständigkeit des historischen Siedlungskörpers wahrt. Die geplante gewerbliche Bebauung wird durch planungsrechtlich gesicherte Grün- und Ausgleichsflächen landschaftlich eingebunden. Mit der geplanten Neubebauung wird von Süden her die Landesstraße beidseitig bebaut und damit eine klare neue Ortszufahrt markiert.

Hinsichtlich der Art der Bebauung sollen gewerbliche Betriebe analog dem bisherigen Gewerbegebiet ermöglicht werden. Zum Schutz der Bestandsbebauung werden Immissionskontingente festgesetzt als Obergrenze zum Schutz insbesondere angrenzender Wohngebäude.

Diese unterschiedliche Festsetzung von Immissionskontingenten innerhalb des Geltungsbereiches dient der Gliederung des Baugebietes in der Art der Betriebe und dient dem unterschiedlichen Schutzbedürfnis der jeweiligen angrenzenden Bebauung.

Weiterhin wird das Gebiet in seiner baulichen Höhenentwicklung differenziert mit leicht unterschiedlichen Höhenfestsetzungen um hier der landschaftlichen Situation und den benachbarten Bebauungsstrukturen Rechnung zu tragen.

Die dezentrale Bereitstellung von hochwertigen Arbeitsplätzen auch in ländlichen Standorten ist im Sinne der nachhaltigen Gesamtentwicklung der Gemeinde Fronreute sinnvoll und richtig. Der Schutzanspruch der angrenzenden Mischgebietsflächen / Gewerbegebietsflächen und insbesondere der naheliegenden Wohngebäude soll im Zuge der Bebauungsplanung

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Baienbach II“ Seite 4**

durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

8. Eigentumsverhältnisse: Der gesamte unbebaute Planungsbereich ist derzeit in Privatbesitz und noch nicht durch die Gemeinde Fronreute erworben.
9. Erschließung: Der gesamte Planungsbereich wird direkt von der Landesstraße L 291 aus durch eine Stichstraße nach Südwesten erschlossen. Mit dieser Stichstraße kann bereits voraussichtlich der gesamte Planungsbereich für die geplante gewerbliche Nutzung erschlossen werden. Damit ist eine sehr wirtschaftliche und flächensparende Erschließung gegeben. Mit dieser Anbindung, abgerückt von der im Norden liegenden Bestandsbebauung, ist die größtmögliche Rücksichtnahme in verkehrlichen Belangen gegeben. Durch die entstehende beidseitige Bebauung der Landesstraße von Süden her kann im positiven Sinne erwartet werden dass die Durchfahrtsgewindigkeit im Norden durch die historische Ortslage von Baienbach in der Geschwindigkeit etwas reduziert wird.
10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet trägt dies der geplanten Nutzung Rechnung und entspricht auch den Zielsetzungen im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes und dem Bedarf.
- Bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden Tankstellen ausgeschlossen um die knapp vorhandene Gewerbebaufläche in der Gemeinde für den dringenden Bedarf für produzierende Betriebe, Handwerksbetriebe und vergleichbaren Betrieben bevorzugt zu reservieren. Weiterhin wird diese Gewerbebaufläche dringend benötigt zur Auslagerung bzw. Erweiterung – und damit zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze - bestehender Gewerbebetriebe am Ort.
- Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen um im Hinblick auf die vorhandene Umgebungsbebauung (teil Wohngebäude) die Einhaltung der Lärmwerte, dies vor allem Nachts, sicher zu stellen. Vergnügungsstätten sind typischerweise oft mit nächtlichem (Parkierungs)- Verkehr und dementsprechendem störendem nächtlichen Aussenlärm verbunden.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche und durch Baugrenzen sowie die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe.
11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der geplanten gewerblichen Bebauung wird durch ein wirksames grünordnerisches Gesamtkonzept in die landschaftliche Gegebenheit eingebunden. In dieses Konzept eingebunden ist eine einseitige Baumallee

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Baienbach II“ Seite 5**

entlang der Landesstraße sowie eine im Norden liegende Versickerungs- / Retentionsfläche die dort gleichzeitig den Abstand zur nördlich liegenden vorhandenen Bebauung vergrößert. Diese Grünräume werden untereinander innerhalb des Planungsgebietes vernetzt und insbesondere auch in die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten eingebunden.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht der Planstatt Senner verwiesen der Bestandteil dieser Begründung wird.

**12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:**

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird kanaltechnisch mittels privater Pumpendruckstationen zum bestehenden Sammler der Gemeinde die Landesstraße querend geführt und wird in die zentrale Pumpendruckstation in Baienbach und von dort in die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Fronreute (KA AZV Mittleres Schussental) eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung ist gewährleistet.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer der Gewerbegrundstücke erfolgt im Trennsystem mit 2 zentralen Retentionsflächen mit jeweils vorgeschalteten Bodenfiltern mit Ableitung dann in den vorhandenen Vorfluter.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

**13. Auswirkungen:**

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur des bestehenden Gewerbegebietes weiter. Die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes entspricht auch der Gesamtzielsetzung im 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

Im Hinblick auf die bestehende Landesstraße L 291 und die angrenzenden Bebauungsstrukturen, insbesondere Wohngebäude, wurde ein Schallgutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieses Schallgutachtens liegen vor und wurden bereits in den Planungsverlauf eingearbeitet. Das Schallgutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Auf die Ergebnisse des Schallgutachtens der Firma TECUM GmbH aus Kempten vom 11.05.2011 wird im Einzelnen als Bestandteil der Begründung verwiesen.

Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen in den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Siedlungsgebieten zu erwarten. Zur Konfliktlösung wird die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) vorgeschlagen. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Planbereichs eingehalten werden.

**Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Baienbach II“ Seite 6**

Das bestehende Gewerbegebiet geht bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die oben beschriebene Zusatzdämpfung berücksichtigt. Das ermöglicht dem Betreiber durch variable Massnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Grösse von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht und Eingriff-Ausgleichsarbeit wurden bereits sehr frühzeitig im Bebauungsplanverfahren entwickelt. Die Ergebnisse weisen aus, dass die zu erwartende Eingriffe auszugleichen sind und ein entsprechender Ausgleich durch die Gemeinde gewährleistet ist.

Bezüglich Photovoltaikanlagen werden zum Schutz der Vogel- und Tierwelt besondere Festsetzungen getroffen.

Auch hier wird im Einzelnen auf den Umweltbericht der Planstatt-Senner als Bestandteil der Begründung verwiesen.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte wurden soweit möglich bereits in diese Begründung und den Bebauungsplan eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 3,5 ha

17. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich nicht im Besitz der Gemeinde.

Es ist beabsichtigt sowohl den Grunderwerb als auch die gesamte Erschliessung über einen Erschliessungsträger umzusetzen.

**Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**

18. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Gleichzeitig werden die Örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die bereits bestehenden sehr unterschiedlichen Baustrukturen auf das Notwendigste beschränkt.

Auf Vorschriften für die Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung wird verzichtet im Hinblick auf die Notwendigkeiten und die Vielfalt gewerblicher Bauten.

Bezüglich Photovoltaikanlagen werden zum Schutz der Vogel- und Tierwelt besondere Festsetzungen getroffen. Diese weniger spiegelnden Flächen sind auch aus gestalterischen Gründen hinsichtlich der Fernwirkung der Dachflächen begründet.

Vorgeschrieben werden Rahmenbedingungen für Niveauleichungen zwischen Grundstücken und hinsichtlich Auffüllungen um Unverträglichkeiten im Hinblick auf die bestehende Hangsituation zu vermeiden.

Regelungen zu Zäunen werden durch die besonderen Anforderungen in Gewerbegebieten begründet. 2,50m hohe Einfriedungen sind in Gewerbegebieten zum Schutz z.B. von Lagerflächen notwendig und üblich. Im Hinblick auf LKW-Verkehr im Strassenraum ist eine „Toleranzzone“ von 0,50m zur öffentlichen Strasse hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sinnvoll und richtig. Gleichzeitig kann dort z.B. die Strassenbeleuchtung und sonstige technisch notwendige Elemente (z.B. Telekom) platziert werden

Anerkannt:  
Fronreute, den 21.05.2011  
Geändert: 08.08.2011 / 12.10.2011  
Zuletzt geändert: 10.11.2011

Aufgestellt:  
Altshausen, den 21.05.2011  
Geändert: 08.08.2011 12.10.2011  
Zuletzt geändert: 10.11.2011



.....  
Bürgermeister Spieß

.....  
Dipl. Ing. Roland Groß

# Bebauungsplan “Gewerbegebiet Baienbach II“ Gemeinde Fronreute

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

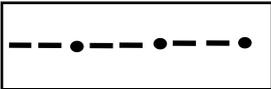
### A) RECHTSGRUNDLAGEN

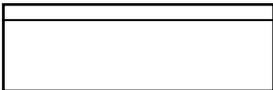
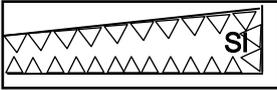
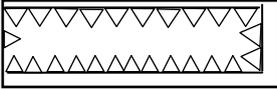
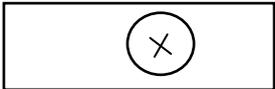
1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 633).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357)
4. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793)

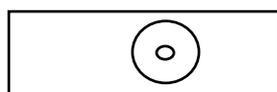
### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
1.1	Gewerbegebiet entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 8	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im Gewerbegebiet: von den nach § 8(2) genannten Nutzungsarten sind: - Tankstellen nicht zulässig	§ 8(2)	BauNVO
1.1.2	von den nach § 8(3) genannten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten sind: - Vergnügungsstätten nicht zulässig.	§ 8(3)	BauNVO

	1.1.3	Ausnahmsweise zulässig nach § 8 (3) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	§ 8(3)	BauNVO
	1.1.4	Im gesamten Planungsgebiet sind nur Betriebe zulässig, bei denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in Gewässer (Oberflächenwasser und Grundwasser) nicht besteht. Schadstoffe sind Stoffe, die im Katalog wassergefährdender Stoffe (Vw Vws GMBI, 19 66 S. 327 vom 18.04.1996) enthalten sind.		
	<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ =0,8*</b>	2.1	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
<b>GFZ =1,6*</b>	2.2	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>GH = max. 593,00 m* n. NN</b>	2.3	Gebäudehöhe als Höchstgrenze (Angabe als Meereshöhe) siehe Planteil. Bei untergeordneten betrieblichen Einrichtungen (z.B. Silo ...) sind ausnahmsweise Abweichungen von der Höhe zulässig.	§ 16(3)2	BauNVO
	<b>3.</b>	<b>Bauweise</b> entsprechend den Einschrieben im Plan	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauG</b>
	3.1.1	abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung	§ 22	BauNVO
	3.1.2	Bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen sind ohne Abstandsflächen zulässig	§ 22(4)	BauNVO
	3.2	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO

	<b>4.</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9(1)11</b>	<b>BauGB</b>
	4.1	Straßenfläche		
	4.2	Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse über 80 cm bezogen auf Fahrbahnoberkante sind unzulässig	§ 9(1)10	BauGB
	4.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	4.4	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9(1)10 §9(1) §22(1)	BauGB FstrG StrG
	<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9(1)20 i. V. mit § (1)25a+b</b>	<b>BauGB BauGB</b>
	5.1.1	Fläche für die Abwasserbeseitigung, ein- schliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablage- rungen	§ 9(1)14	BauGB
	5.1.2	Der auf den privaten Grundstücken entstehen- de Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Abwasserkanalisation sondern muss im Trennsystem in ein Retentionsbecken abgelei- tet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen. Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufwei- sen.	§ 9(1)20	BauGB
	5.2	Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterra- sen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)		
	5.3	Einzelpflanzgebote		
	5.3.1	Pflanzgebot – Einzelbäume An den in der Planzeichnung gekennzeichne- ten Stellen sind großkronige Einzelbaumhoch- stämme zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die Anzahl ist verbindlich, die Lage der Bäume ist verschieblich.		



5.3.2

**Pflanzgebot – Einzelbäume**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Einzelbaumhochstamm je angefangene 1 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste Nr. 1 zu verwenden. Die Lage der Bäume ist variabel, Bäume zur Gliederung des Straßenraumes werden angerechnet.

**Pflanzliste Nr. 1**

Großkronige Bäume (1.+ 2. Ordnung) für Bepflanzung am Straßenrand / Grundstücke.

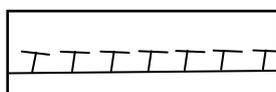
Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Obstbaum als Hochstamm	

**Pflanzliste Nr. 2**

Sträucher für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen (Einfriedung)

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa rugosa</i>
u.a.	



Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9(1)20

BauGB

5.4

**Ausgleichsfläche A 1:**

Auf den im Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen ist eine Öffentliche Grünfläche gem. Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**5.5 Ausgleichsfläche A 2:**

Auf den im Plan mit A 2 gekennzeichneten Flächen ist eine Öffentliche Grünfläche / Retentionsfläche gem. Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**5.6 Ausgleichsfläche A 3:**

Auf den im Plan mit A 3 gekennzeichneten Flächen ist ein bepflanzter Grünstreifen gem. Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**5.7 Ausgleichsfläche A 4:**

Auf den im Plan mit A 4 gekennzeichneten Flächen ist eine Öffentliche Grünfläche gem. Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**5.8 Aussenbeleuchtung**

§ 9(1)20

BauGB

Öffentliche und private Aussenleuchten müssen als LED-Leuchten oder einer Beleuchtung die dem Stand der Technik entspricht ausgeführt werden.  
Dies gilt gleichermassen für Werbeanlagen.  
Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich.

**6. Schallschutz**

**Immissionsschutzmaßnahmen §9(1)24  
Gewerbelärm §1(4)**

**BauGB  
BauNVO**

**6.1** Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder

tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)  
noch  
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)

überschreiten  
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gewerbegebiet (GE)  
Emissionskontingente LEK in dB(A)/m<sup>2</sup>

LEK tags: (siehe Planeintrag)  
LEK nachts: (siehe Planeintrag)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das

vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld (bestehende Gebäude bzw. Grundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. Grundstücke mit Bau-recht nach § 34 BauGB).

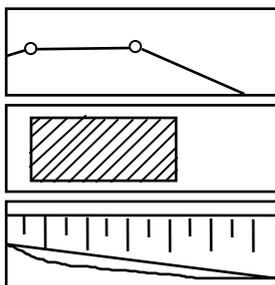
Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Wohngebäude im Norden und Westen (Dorfgebiet bzw. Wohngebiet) und auf das Wohnhaus Fl.Nr. 1254 im Südosten (Außenbereich). Sie berechnen sich aus der jeweiligen Grundstücksfläche ohne den Anteil an Grünflächen gemäß der Darstellung des Bebauungsplanes.

(Info zu DIN DIN 45691:2006-12 siehe Hinweise)

7.

**Planbereich****§ 9(7)****BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**C) HINWEISE****Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

**Bodenarbeiten**

§ 1 BBodschG, § 15 (1) BNatSchG, § 202 BauGB

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Zuge der Bauarbeiten ist ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig. Voraussetzung dafür ist die Ausführung der Bodenarbeiten nach DIN 19731 und DIN 18915 und der Schutz des Mutterbodens. Das Bodenmanagementkonzept ist zu beachten.

**Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

**Einrichtungen für die Stromversorgung**

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

**Grundwasserschutz / Wasserversorgung**

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowä-

sche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

### **Regenwasserverwendung**

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegen stehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

### **Grundwasserstand**

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

### **Schallschutz**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den umliegenden Wohnnutzungen im Norden, Westen und Osten zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den jeweiligen Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsarten auf den direkten benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes die aktuellen Immissionschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998()) einzuhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit von 48 bzw. 50 dB(A)m<sup>2</sup> bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien (z.B. Ladearbeiten) oder ggf. auch im Gebäude bei geöffneten Fenstern, Türen oder Toren nicht gearbeitet werden darf und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb geschlossener Gebäude erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind. Gewisse nächtliche Fahrzeugbewegungen (An- und Abfahrten von Pkw oder Lkw ohne Ladearbeiten) sind damit aber durchaus möglich.

Bezugsadresse DIN:

Die DIN 45691 ist zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder einzusehen z. B. bei der

Hochschule Albstadt-Sigmaringen, Auslegestelle, Anton-Günther-Straße 51, 72488 Sigmaringen  
oder bei der  
HTWG Hochschule Konstanz für Technik, Wirtschaft und Gestaltung, Auslegestelle, Brauneggerstraße 55, 78462 Konstanz.

## **D) ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung vom 21.05.2011  
geändert: 08.08.2011  
Zuletzt geändert: 10.11.2011

Anerkannt:  
Fronreute, den 21.05.2011  
geändert: 08.08.2011 / 12.10.2011  
Zuletzt geändert: 10.11.2011

Aufgestellt:  
Altshausen, den 21.05.2011  
geändert: 08.08.2011 / 12.10.2011  
Zuletzt geändert: 10.11.2011



.....  
Bürgermeister Spieß

.....  
Roland Groß

# Örtliche Bauvorschriften

## zum Bebauungsplan

### “Gewerbegebiet Baienbach II“

## Gemeinde Fronreute

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)

### B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>§ 74(1)1</b>	<b>LBO</b>
<b>1</b>	<b>Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Fassaden Siehe Einschriebe im Plan.</b>	<b>§ 74(1)1</b>	<b>LBO</b>
1.1	Dachform: Es sind alle Dachformen zulässig Dachneigung: Alle Dachneigungen sind zulässig  lt. Eintrag in Nutzungsschablone zeichnerischer Teil		
1.2	Fasadengestaltung, Materialien Für die Außenwandflächen und das Eindeckungsmaterial dürfen keine metallisch hochglänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.		
1.3	Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Es sind nur Photovoltaikmodule ohne polarisiertes Licht zulässig. Die Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 8% Licht (je Solarglasseite 4%) reflektieren.		
<b>2.</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>§ 74(1)</b>	<b>LBO</b>
2.1	Einfriedungen sind bis 2,50 m Höhe über Gelände und in einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m zulässig.		
<b>3.</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>	<b>§ 74(1)3</b>	<b>LBO</b>
3.1	Flächige - und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt:  Maximalhöhe der Erdaufschüttung 2,00 m. Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, so-		

fern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation nicht verändern. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf nicht verändert werden.

Die Niveauangleichungen zwischen den Parzellen und öffentlichen Grünflächen dürfen nur mit einer maximalen Neigung von 1:2 ausgeführt werden.

**4.****Planbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

**§ 9(7)****BauGB****Hinweise****Photovoltaikanlagen:**

Um zu verhindern, dass Vögel und Insekten die Photovoltaikanlagen mit Wasserflächen verwechseln, dürfen nur Photovoltaikelemente ohne polarisiertes Licht installiert werden.

(Dies ist möglich durch entspiegelte, monokristalline und deutlich Kreuzmuster aufweisende Elemente. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile)

**Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften**

Begründung in der Fassung vom 21.05.2011

Geändert: 08.08.2011

Zuletzt geändert: 10.11.2011

Anerkannt:

Fronreute, den 21.05.2011

Geändert: 08.08.2011 / 12.10.2011

Zuletzt geändert: 10.11.2011

Aufgestellt:

Altshausen, den 21.05.2011

Geändert: 08.08.2011 / 12.10.2011

Zuletzt geändert: 10.11.2011

*roland groß*

.....  
Bürgermeister Spieß

.....  
Roland Groß

**Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Baienbach"  
in Kraft getreten am 01.03.2002**

**Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

Strassenfläche

Hinweis:  
Die Erklärung der Planzeichen und verwendeten Symbole erfolgt ergänzend im Textteil

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	28.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	am	11.03.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	13.05.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	am	25.05.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung in Form des Scoping-Verfahren	am	24.03.2011
Nochmalige frühzeitige Behördenbeteiligung in der Zeit	vom bis	28.06.2011 28.07.2011
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Gemeinderat		
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	am	26.08.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Behördenbeteiligung gem. § 3(2) BauGB	vom bis	05.09.2011 05.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der verkürzten öffentlichen Auslegung	am	14.10.2011
Nochmalige öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 12.10.2011 und Behördenbeteiligung gem. § 3(2) BauGB	vom bis	21.10.2011 07.11.2011
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	21.11.2011
Fronreute, den 21.11.2011		(BÜRGERMEISTER)

8. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Ravensburg erteilt vom..... AZ.Nr. ....

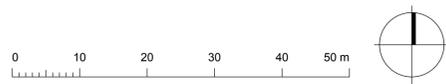
**AUSFERTIGUNG**  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.  
Fronreute, den..... (BÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am.....  
Fronreute, den..... (BÜRGERMEISTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit der Planurkunde überein.  
Fronreute, den.....

**Füllschema Nutzungsschablone**

Planungsrechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
GH = max. Gebäuhöhe	
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform/Dachneigung	



**Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Baienbach II"  
Gemeinde Fronreute**

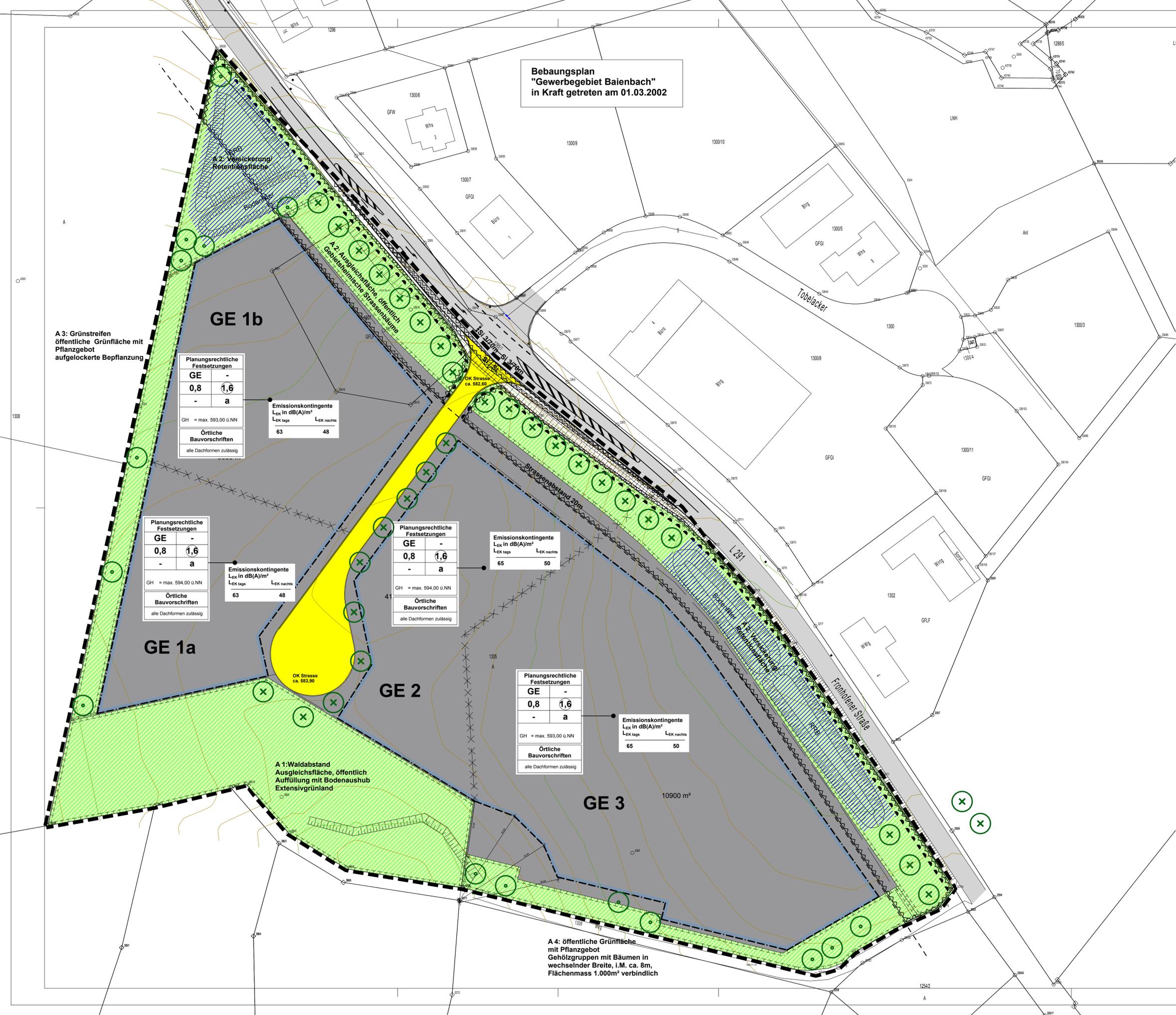
**AUFTRAGGEBER:**

Gemeinde Fronreute  
vertr. durch Herrn BM Spieß  
Schwommengasse 2  
88273 Fronreute

**PLANUNG:**

DIPL. ING. R. GROSS  
STADTPLANER OSRL  
FREIER ARCHITEKT  
HAUPTSTRASSE 10  
88361 ALTSHAUSEN  
TEL. 07584/921505  
E-MAIL: info@rolandgross.de

MASSTAB	DATUM	ÄND.-DAT.	PROJEKT
1: 500	21.05.2011	10.11.2011 12.10.2011 08.08.2011	P 01-18



**Planungsrechtliche Festsetzungen**

GE	-
0,8	1,6
-	a

GH = max. 593,00 ü.NN

**Örtliche Bauvorschriften**  
alle Dachformen zulässig

**Emissionskontingente**  
L<sub>EX</sub> in dB(A)/m<sup>2</sup>

L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts
63	48

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

GE	-
0,8	1,6
-	a

GH = max. 594,00 ü.NN

**Örtliche Bauvorschriften**  
alle Dachformen zulässig

**Emissionskontingente**  
L<sub>EX</sub> in dB(A)/m<sup>2</sup>

L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts
63	48

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

GE	-
0,8	1,6
-	a

GH = max. 594,00 ü.NN

**Örtliche Bauvorschriften**  
alle Dachformen zulässig

**Emissionskontingente**  
L<sub>EX</sub> in dB(A)/m<sup>2</sup>

L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts
65	50

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

GE	-
0,8	1,6
-	a

GH = max. 593,00 ü.NN

**Örtliche Bauvorschriften**  
alle Dachformen zulässig

**Emissionskontingente**  
L<sub>EX</sub> in dB(A)/m<sup>2</sup>

L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts
65	50

A 1: Waldabstand  
Ausgleichsfläche, öffentlich  
Auffüllung mit Bodenaushub  
Extensivgrünland

A 4: öffentliche Grünfläche  
mit Pflanzgebot  
Gehölzgruppen mit Bäumen in  
wechselnder Breite, i.M. ca. 8m,  
Flächenmass 1.000m<sup>2</sup> verbindlich

A 3: Grünstreifen  
öffentliche Grünfläche mit  
Pflanzgebot  
aufgelockerte Bepflanzung

A 2: Versickerung/  
Retentionsfläche

A 2: Ausgleichsfläche, öffentlich  
Gehölzreife Strassenbegrenzung

10900 m<sup>2</sup>