

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 05.04.2002
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
 Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 1.1.1 Zulässig im GE 1 + 2 sind folgende Nutzungen: § 8 (2) BauNVO
 - Gewerbebetriebe - Zimmereien § 1 (4 / 9) BauNVO
 - Schreinereien
 - kleine Werkzeugbetriebe
 - handwerklich orientierte Kleinbetriebe
 - Lagerhaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude (Zwischenlager, jedoch nur, sofern keine Spedition)
 - glasverarbeitende Betriebe,
 - Möbellager
 - Gerüstlager
 - Abstellfläche für Maschinen, und/oder Fahrzeuge (keine Verkaufsstätte)

- 2 Wohnungen für das gesamte Plangebiet, unabhängig von der Anzahl der vorhandenen/geplanten Betriebe für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des Plangebietes dürfen von den Gewerbebetrieben folgende maximale Immissionswerte nicht überschritten werden: tagsüber - 55 dB(A) / nachts - 45 dB(A)

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Art der baulichen Nutzung
 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 3 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. bestehendem Gelände
 4 - Bauweise

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

2. Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind nur Beispiele) § 9(1)1 BauGB

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
 GRZ 0,6
 2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über bestehendem Gelände entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
 GH 12,50
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist OK Firstziegel bzw. Dachhaut. Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä.) um bis zu 2,50 m zulässig.

2.3 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

3. Bauweise §9(1)2 BauGB

3.1 offene Bauweise / abweichende Bauweise § 22 (2,4) BauNVO
 o/a
 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m und einseitige Grenzbebauungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen §9(1)2 BauGB

4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO
 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
 In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung der der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

5. Flächen für Nebenanlagen §9(1)4 §14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen §9(1)11 BauGB

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

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses §9(1)16 BauGB

8.1 vorhandener Wassergraben § 9 (1) 16 BauGB
 8.2 Versickerung von Regenwasser § 9 (1) 16 BauGB
 § 9 (1) 20 BauGB
 Unbelastetes Regenwasser von Dachflächen, befestigten Flächen und sonstigen Grundstücksflächen ist über eine Retentionsmulde gedrosselt dem Tobelbach oder über eine Versickerungsmulde dem Grundwasser zuzuführen. Die Retentions- bzw. Versickerungsmulde ist außerdem mit einem Notüberlauf zu versehen.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)25 BauGB

9.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
 Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
 9.2 Pflanzgebot von Hecken § 9 (1) 25a BauGB
 An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Feldhecken gem. Pflanzenliste (Ziffer I.3.8) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Heckenpflanzung ist vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR) §9(1)21 BauGB

Leitungsrecht für private Abwasserleitungen der Grundstücksnutzer, hier: geplante Pumpendruckleitung
 Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

11. Planbereich §9(7) BauGB

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

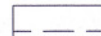
11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

I.3 Hinweise

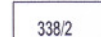
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Nebengebäude



vorhandene Böschungen



geplanter Abbruch baulicher Anlagen, hier: Silos

2. Versickerung von Regenwasser

Grundsätzlich ist Folgendes zu beachten:

- Das Ableiten von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.
 - Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
 - Eine Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist unzulässig
- Bei der Versickerung von Regenwasser über Versickerungsflächen sowie die Einleitung in ein öffentliches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim LRA Ravensburg, Fachbereich Bauen zu beantragen.

Die Dimensionierung der Regenwassermulde und die technische Abwicklung des Abflusses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4. 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).

5. Trinkwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwVO) die Inbetriebnahme einer Regenwasserzisterne, die zusätzlich zur Hausinstallation installiert wird, bei der zuständigen Behörde angezeigt werden muss. Anlagen, die bereits betrieben werden, müssen ebenfalls umgehend angezeigt werden.

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass nach § 17 der TrinkwVO Trinkwasseranlagen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden dürfen, aus denen Wasser abgegeben wird, das keine Trinkwasserqualität besitzt. Die unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden.

Entnahmestellen, die von der Zisterne mit Wasser beliefert werden, müssen ebenfalls dauerhaft als solche gekennzeichnet werden.

6. Abwasser

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, muss diese im Benehmen mit der Wasserbehörde erfolgen. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt in Ravensburg vorzulegen

7. Waldabstand i.S. von § 4 (3) LBO

Bei Gebäuden mit Feuerstätten, die innerhalb des 30,0 m Waldabstandes liegen, sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die keinen länger dauernden, regelmäßigen oder gar ständigen Aufenthalt von Personen innerhalb der Gebäude mit sich bringen.

8. Pflanzenliste Hecken

Gebüsch niedrig:	Roter Holunder Liguster Gewöhnlicher Schneeball Pfaffenhütchen Feldrose Filzrose Alpen-Heckenrose	Schlehdorn Rote Heckenkirsche Wolliger Schneeball Hundsrose Ackerrose Haarrose Kreuzdorn
------------------	---	--

Gebüsch hoch:	Hasel Schwarzer Holunder	Traubenkirsche Salweide
---------------	-----------------------------	----------------------------

I.4 Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.02.2003 / 21.05.2003 / 11.09.2003

TEIL II : ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 19.12.2000

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

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

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
 Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen.

2. Dachform und Dachneigung §74(1)1 LBO

Zulässig sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 32°.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

3. Dacheindeckung §74(1)1 LBO

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden bzw. über Einleitung in das oberirdische Gewässer dieses zu verunreinigen.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen §74(1)3 LBO

In den Grundstücken ist bei Flächen für Stellplätze, Lagerplätze und Wege eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise zwingend. Asphalt- und Betonbeläge sind nur für Zufahrten zulässig. Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5. Werbeanlagen / Beleuchtung §74(1)2 LBO

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 2,0 m² Fläche und eine Gesamthöhe einschließlich der Konstruktion von 4,0 m überschreiten. Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Es sind nach unten strahlende Natriumdampfniederdruckleuchten zu verwenden.

Für jeden Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig.

II.4 Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

1. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.02.2003 / 21.05.2003 / 11.09.2003

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am 20.01.2003 ... |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am 04.04.2003 ... |
| 3. Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung | am 04.04.2003 ... |
| 4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Informationsveranstaltung am 29.04.2003 | vom 14.04.2003 ... bis 13.05.2003 ... |
| 5. Billigung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am 28.05.2003 ... |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am 11.07.11.08.2003 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen, Fassung vom 24.02.03 / 21.05.03 gem. § 3 (2) BauGB | vom 01. APR. 2004 bis 24. APR. 2004 |
| 8. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am 26. APR. 2004 |

Fronreute, den 26. APR. 2004



(BÜRGERMEISTER)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Ravensburg erteilt.

am 30.03.2005

AZ.Nr. 369/2295/03/14/10-69/41

Fronreute, den 14.04.2005



(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 26.04.04 überein. Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Fronreute, den 14.04.2005



(BÜRGERMEISTER)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

am 22.04.2005

Fronreute, den 22.04.2005



(BÜRGERMEISTER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Fronreute, den 22.04.2005



(BÜRGERMEISTER)

GEMEINDE FRONREUTE

LAGEPLANBEZEICHNUNG: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "GEWERBEGBIET GEHRENGREUT"		M 1:500
PLANVERFASSER: Dipl.-Ing. R. Waßmann Freier Stadtplaner Bodenstraße 38 88079 Kressbronn	VORHABENTRÄGER: Markus Schmid Am Taubentled 8 88273 Bilitzenreute	
DATUM: 24.02.2003 / 21.05.2003 / 11.09.2003		
PLANVERFASSER: Dipl.-Ing. Rainer Waßmann	VORHABENTRÄGER: Markus Schmid	GEMEINDE FRONREUTE: Oliver Spieß, Bürgermeister
REG.-NR.:		



BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gehrengreut“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION:
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
 - 7.1 ERSCHLIESSUNG
 - 7.2 VER- UND ENTSORGUNG
 - 7.3 LÄRMSCHUTZ
 - 7.4 GRÜNORDNUNG
8. ALTLASTEN
9. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
11. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
12. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB
13. FLÄCHENBILANZ
14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.800 m², mit dem Flurstück Nr. 338/2 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Greutweg, Flurstück Nr. 337.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen Flurstücke Nr. 343 und 345,
- Im Osten durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Flurstück Nr. 346 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Greutweg, Flurstück Nr. 337,
- Im Süden durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen Flurstücke Nr. 350 und 349,
- Im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Flurstück Nr. 338 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Greutweg, Flurstück Nr. 337.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von der Gemeinde Fronreute, Ortsteil Blitzenreute, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bebautes Außenbereichsgrundstück und war ursprünglich ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück ist im Privatbesitz.

Die Wasser- und die Stromversorgung ist im Plangebiet vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die Verkehrserschließung ist ebenfalls gesichert (siehe Ziffer 7).

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute / Wolpertswende stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Fläche für Wald, Fläche für die Landwirtschaft mit Trenngrün bzw. Grünzug und von Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie bebaute Fläche im Außenbereich“ dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan an die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Plangebietes anzupassen und im Rahmen der nächsten Fortschreibung zu ändern. Die Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Eigentümer hat dieses ehemals landwirtschaftliche Anwesen von der Gemeinde Fronreute erworben, diese wiederum hat die Hofstelle vorab im Zuge einer Zwangsversteigerung erworben. 1999 hat der Eigentümer eine Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude beantragt. Die Nutzungsänderung wurde vom Landratsamt Ravensburg mit Datum vom 26.10.1999 genehmigt.

Da es sich bei dem Grundstück um ein Außenbereichsgrundstück handelt, sind weitere Nutzungsänderungen, bauliche Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen und Neubebauungen nur in eingeschränktem Umfang zulässig.

Um die Möglichkeit zu eröffnen, auf diesem Grundstück weitere bauliche Anlagen erstellen zu können, hat der Eigentümer des Grundstückes, Herr Markus Schmid als Vorhabenträger beantragt, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für dieses Vorhaben aufzustellen. Auf diesen Antrag hat der Gemeinderat am 20.01.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Das Büro für Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Waßmann, Kressbronn, wurde von dem Vorhabenträger mit der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beauftragt.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes,
- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen mit der Möglichkeit baulicher Erweiterungen und Neubebauungen,
- Natürliche Versickerung des anfallenden Regenwassers im Gebiet,
- Anpflanzung einer Feldhecke entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze,
- Erhalt der vorhandenen ruderalen Böschung im nördlichen Teilbereich des Grundstückes.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung:

Das Plangebiet wird über den südlich angrenzenden Greutweg erschlossen. Der Greutweg erschließt auch einen Teilbereich des Baugebietes „Bauhof“. Dieser Teilbereich wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes hergestellt. Unterhalb des Flurstückes Nr. 338/2 ist der weitere Teil des Weges nicht DIN-gerecht ausgebaut, sondern nur mit einem Spritzbelag versehen (max. Breite des ausgemarkten, mit Spritzbelag versehenen Weges von bis zu 5,0 m). Diese Erschließungsstrasse mit nicht DIN-gerechtem Ausbau muss entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde ordnungsgemäß ausgebaut werden, sowohl was den Unterbau als auch die Breite betrifft. Dies ist dann erforderlich, wenn eine weitergehende Nutzung – wie genehmigt – mit erhöhtem Verkehrsaufkommen bzw. mit einer geänderten Art des Verkehrsaufkommens dies notwendig macht.

7.2 Ver- und Entsorgung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden Schmutzwasser der Gebäude sind mittels einer Pumpendruckstation und Druckleitung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, welche an die bestehende Kanalisation im Baugebiet „Bauhof“ angeschlossen werden kann. Das unbelastete Regenwasser von Dachflächen, befestigten Flächen und sonstigen Grundstücksflächen ist über eine Retentionsmulde gedrosselt dem Tobelbach oder über eine Versickerungsmulde dem Grundwasser zuzuführen. Die Retentions- bzw. Versickerungsmulde ist außerdem mit einem Notüberlauf zu versehen.

7.3 Lärmschutz:

In Anbetracht der Nähe zum Baugebiet „Bauhof“ mit Wohnbauflächen dürfen innerhalb des Plangebietes von den Gewerbebetrieben folgende maximale Immissionswerte nicht überschritten werden: tagsüber - 55 dB(A) / nachts - 45 dB(A).

7.4 Grünordnung:

Mit dem Naturschutzbeauftragten, Herrn Hensler wurde das geplante Vorhaben bzgl. der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Vorfeld beurteilt. Als Ergebnis der Beurteilung wurde verlangt, dass der Vorhabenträger als Ausgleichsmaßnahme entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Feldhecke anzupflanzen hat. Die Durchführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. ALTLASTEN

In dem Plangebiet liegt derzeit kein Altlastenverdacht vor.

9. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die im Plan festgelegte zu überbauende Nettogrundfläche liegt mit weniger als 20.000 m² unterhalb des Prüfwertes nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes. Somit ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung, noch eine allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinderat hat am 22.09.2003 dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

Darin wurden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Regelung der Kostentragung
- Frist zur Durchführung der Vorhaben
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

11. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Von der Art der baulichen Nutzung setzt daher der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest.

Um diese Nutzungen zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten und Umnutzungen zu ermöglichen, wurden bestimmte Nutzungen als zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Durch Festsetzungen höchstzulässiger Grundflächenzahlen (GRZ) und Gebäudehöhen soll der Bestand gesichert und eine bauliche Ergänzung der vorhandenen Strukturen ermöglicht werden.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet:

In Anbetracht der im Gebiet geplanten Nutzungen und des Gebäudebestandes wird für das Plangebiet „offene und abweichende Bauweise“ festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen Fassadenabwicklung im GE 2 wird für diese Bebauung „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind hierbei Gebäudelängen über 50,0 m und einseitige Grenzbebauungen zulässig.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Zur Eingrünung des Gebietes werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

12. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

Die Bürger wurden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Am 29.04.2003 wurde das städtebauliche Konzept in einer Bürgerinformation vorgestellt. Vom 14.04.2003 bis 13.05.2003 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen, Fassung vom 24.02.2003 / 21.05.2003 gem. § 3(2) BauGB erfolgte vom 14.07.2003 bis 20.08.2003.

13. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Überbaubare Fläche Gewerbe	0,70 ha
Schutzflächen zum Pflanzenerhalt	0,26 ha
Flächen für Heckenpflanzungen	0,08 ha
Fläche für Retention	0,06 ha
Verkehrsfläche	0,07 ha
Sonstige Freiflächen	0,31 ha
<u>Fläche des Verfahrensgebietes</u>	<u>1,48 ha</u>

14. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

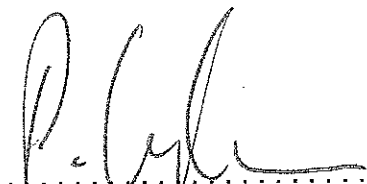
Kosten für städtebauliche Maßnahmen fallen für die Gemeinde Fronreute nicht an.

Aufgestellt vom Planfertiger:

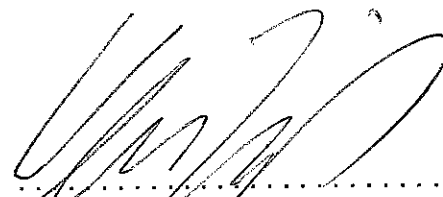
Kressbronn, den 24.02.2003 /
21.05.2003 /
11.09.2003

Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den 20.10.2003.


.....
Dipl.-Ing. Rainer Waßmann




.....
Oliver Spiess, Bürgermeister



BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gehrengreut“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION:
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
6. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.800 m², mit dem Flurstück Nr. 338/2 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Greutweg, Flurstück Nr. 337.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen Flurstücke Nr. 343 und 345,
- Im Osten durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Flurstück Nr. 346 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Greutweg, Flurstück Nr. 337,
- Im Süden durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen Flurstücke Nr. 350 und 349,
- Im Westen durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Flurstück Nr. 338 und einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Greutweg, Flurstück Nr. 337.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von der Gemeinde Fronreute, Ortsteil Blitzenreute, umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bebautes Außenbereichsgrundstück und war ursprünglich ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück ist im Privatbesitz.

Die Wasser- und die Stromversorgung ist im Plangebiet vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Die Verkehrserschließung ist ebenfalls gesichert (siehe Ziffer 7).

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zur Rechtswirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der Gemeinderat hat am 22.09.2003 dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

Darin wurden im Wesentlichen folgende Punkte vertraglich geregelt:

- Regelung der Kostentragung
- Frist zur Durchführung der Vorhaben
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde für den Fall der Aufhebung bzw. Nichtigkeit des Vertrages

5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Dachform, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur vorhandenen Bebauung und zur umgebenden freien Landschaft sicherzustellen.


Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der Nutzungen und Gebäude zu erzielen.

6. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

Die Bürger wurden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die Planungsziele bereits frühzeitig informiert. Am 29.04.2003 wurde das städtebauliche Konzept in einer Bürgerinformation vorgestellt. Vom 14.04.2003 bis 13.05.2003 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen, Fassung vom 24.02.2003 / 21.05.2003 gem. § 3(2) BauGB erfolgte vom 14.07.2003 bis 20.08.2003.

Aufgestellt vom Planfertiger:

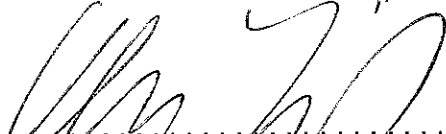
Kressbronn, den 24.02.2003 /
21.05.2003 /
11.09.2003


.....
Dipl.-Ing. Rainer Waßmann



Gebilligt vom Gemeinderat:

Fronreute, den 20.10.2003


.....
Oliver Spieß, Bürgermeister