

Gemeinde Aichstetten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

**„Hauptstraße 42 –
Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“**

02.10.2023

Die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Planstand vom 30.03.2023
sind blau gekennzeichnet.

Inhalt

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1.1 Übersichtsplan M 1:2500

1.2 Planteil mit Legende M 1:500

1.3 Textteil

1.4 Begründungen

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1 Entwurfsplanung Gebäude
Grundrisse – Schnitte – Ansichten
Augustin Beck GmbH & Co.KG, Memmingen

2.2 Entwurfsplanung Erschließung
Grundriss EG - Rechnerische Nachweise
Ing. Büro Roland Obermayer, Lachen

2.3 Geotechnischer Kurzbericht
BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach

Gemeinde Aichstetten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

**„Hauptstraße 42 –
Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“**

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom [02.10.2023](#)

[02.10.2023](#)

Gemeinde Aichstetten
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und den Örtlichen Bauvorschriften

„Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“

1. Rechtsgrundlagen

-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes
vom 28.07.2023 \(BGBl. I Nr. 221\)](#)
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes
vom 03.07.2023 \(BGBl. I Nr. 176\)](#)
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch
[Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 06.2021 \(BGBl. I S. 1802\)](#)
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch [Gesetz vom 13.06.2023
\(GBl. S. 170\)](#)
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch [Artikel 4 des Gesetzes
vom 27. 06.2023 \(GBl. S. 229, 231\)](#)

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
2.1.1		Lager- und Versandgebäude (siehe zeichnerischer Teil) Zulässig sind <ul style="list-style-type: none"> - Lagergebäude und Lagerräume - Gebäude und Räume für die Verpackung und Versandfertigmachung von Waren, sowie für das Umpacken von Großmengen - Büro- und Verwaltungsräume - Sozialräume für Mitarbeiter - Räume und Anlagen für den technischen und logistischen Betrieb - Lagerflächen - betriebsbezogene Nebenanlagen - KFZ-Stellplätze - Lade- und Fahrflächen
2.1.2	Nutzungsbedingung	§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB Es werden nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,60	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil) Die zulässige Grundfläche darf mit den in § 19(4)1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf, über die in § 19(4)2 BauNVO getroffene Obergrenze von 0,8 GRZ hinaus, ausschließlich durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze überschritten werden, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.
2.2.2	Vollgeschosse z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)

2.2.3	Gebäudehöhen	
	z.B. WH max. 10,90 m	<p>maximal zulässige Wandhöhe</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Gebäuden mit geneigtem Dach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe, - bei Gebäuden mit Flachdach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zur Oberkante der Attika.
	z.B. FH max. 13,50 m	<p>maximal zulässige Firsthöhe</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Gebäuden mit geneigtem Dach von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First, - bei Gebäuden mit Flachdach ist nur die max. zulässige Wandhöhe maßgebend.
2.2.4	Höhe von Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen die jeweils zulässige max. Wandhöhe nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 7,0 m ab der Oberkante des fertigen Geländes zugelassen.</p>
<hr/>		
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1.1	○	Offene Bauweise
		(siehe zeichnerischer Teil)
2.3.1.2	■ L= 60m	Abweichende Bauweise
		(siehe zeichnerischer Teil)
		<p>Die Gebäude sind im Sinne der Offenen Bauweise mit Grenzabstand entsprechend der Landesbauordnung (LBO) zu errichten.</p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch Gebäudelängen bis max. 60 m zulässig.</p>

2.3.2	Baugrenze	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordächer, Fluchttreppen, etc.) ist zulässig, sofern die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen auf nicht mehr als 5 m Länge, um nicht mehr als 1,50 m überschritten werden.</p>
2.3.2.1	Baugrenze für Überdachung	<p>An der westlichen und nördlichen Fassade des Versand- und Lagergebäudes ist eine eingeschossige Überdachung des zulässig. Die Höhe der Überdachung darf max. 4,50 m betragen, gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Versandgebäudes,</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	<p>Zulässige Ausrichtung / Firstrichtung der Gebäude</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.4	Garagen und Stellplätze	<p>Flächen für Garagen und Stellplätze</p> <p>Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.3.5	Nebenanlagen	<p>Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind.</p> <p>Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.</p>
2.4	Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen	<p>§ 9 (1) 11 BauGB</p> <p>Einfahrt</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>

2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB
2.5.1	Pflanzgebote	
	Pflanzgebot 1	Für Bäume (siehe zeichnerischer Teil) Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sind mind. acht mittelkronige, heimische Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Er darf von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen abweichen.
	Pflanzgebot 2	Für Sträucher Zur Eingrünung der Gebäude sind auf den nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen mind. 8 Strauchgruppen mit jeweils mind. 3 Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.
	Pflanzgebot 3	Für sonstige Bepflanzungen Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig. Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Zufahrten, Rampen, und Zuwege dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht auf begrünnten Bereichen von Tiefgaragen muss mind. 30 cm betragen.
2.5.2	Regenwasser-Bewirtschaftung	Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss soweit als möglich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser sind Flachdächer von Gebäuden dauerhaft extensiv zu begrünen, Stärke der Substratschicht mind. 10 cm.

Für die Dachbegrünung sind standortgerechte, heimische Arten (z.B. Sedum-Arten) zu verwenden. Eine möglichst große Pflanzenvielfalt ist anzustreben.

Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

2.5.3 Bodenschutz

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.

Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für sonstige befestigte Flächen, wie Zu- und Umfahrten, soweit als möglich.

2.5.4 Insektenschutz
Beleuchtung

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse, und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Im Zeitraum zwischen 22.99 Uhr und 6.00 Uhr ist die Beleuchtung im Plangebiet auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Werbeanlagen dürfen in diesem Zeitraum nicht beleuchtet werden.

Photovoltaikanlagen

Für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (3) 1 BauGB

z.B. 617,90 m ÜNN

Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern ÜNN (= Fertigfußboden)

(siehe zeichnerischer Teil)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 25 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.

2.7	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	<p>PlanZV 15.14</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zahl der Vollgeschosse - Höhe baulicher Anlagen - Bauweise - Höhenlage der Gebäude <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
2.8	Planbereich	<p>§ 9 (7) BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
3.	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
3.1	Wasserschutzgebiet	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 01.12.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Aitrachtal“.</p> <p>Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Auf die Verbotstatbestände dieser Rechtsverordnung wird hingewiesen.</p> <p>Hinweis: Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.</p>

4.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
4.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD FD	Für die Gebäude ist als Dachform Satteldach oder Flachdach zugelassen.
4.1.2	Dachneigung SD - DN 12° - 24°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 12° bis 24° festgesetzt.
	FD- DN 0° - 3°	Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis max. 3° zugelassen.
4.1.3	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind nur ziegelrote bis rotbraune, oder hellgraue bis dunkelgraue Farbtöne zugelassen. Flachdächer von Gebäuden sind zu begrünen.
4.2	Anforderungen an Werbeanlagen	§ 74 (1) 2. LBO
		<p>Werbeanlagen sind an den Gebäuden parallel zur Fassade, sowie als freistehende Anlagen zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude.</p> <p>Je Gebäude sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf 5 m² nicht überschreiten.</p> <p>Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen. Anlagen mit wechselndem, laufendem, blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.</p> <p><i>Hinweis: Die zulässige Höhe der Werbeanlagen ist in Ziff. 2.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.</i></p>

4.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3. und (3) 1. LBO
4.3.1	Geländeänderungen	Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Höhenlage der Nachbargrundstücke sind als Anböschung, Abgrabung oder mit Stützwänden zulässig bis zu einer Höhe von 1,60 m, bezogen auf das bestehende Gelände.
4.3.2	Einfriedungen	<p>Als Einfriedung sind zulässig: Freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, in Hecken integrierte Drahtzäune, sowie Metall- oder Holzzäune ohne Sockel bis max. 1,50 m Höhe.</p> <p>Massive Einfriedungen, wie Mauern, Sockelmauern, Gabionen, Stein- oder Metallplatten sind nicht zugelassen.</p>

5. Hinweise

-
- 5.1 Denkmalschutz
- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
-
- 5.2 Niederschlagswasser
- Für das Plangebiet wurde durch das Fachbüro Baugrund Süd, Bad Wurzach, eine Boden- erkundung durchgeführt und ein geotechnischer Kurzbericht erstellt.
- Die im Untergrund angetroffenen Schmelzwasser- kies sind mit einem Versickerungsbeiwert von k_f 4×10^{-3} bis $2,94 \times 10^{-5}$ für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet.
- Die Spannweite der ermittelten Werte ergibt sich aus den variierenden Sand- und Feinkornanteilen. Ggf. ist dem Schmelzwasser- kies ein Filtersubstrat mit einer Stärke von $\geq 1,0$ m und einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f zwischen $1,0 \times 10^{-4}$ m/s und $1,0 \times 10^{-5}$ m/s vorzuschalten, um eine angemessene Filterung des eingeleiteten Niederschlagswassers zu gewährleisten.
- Für die Ausführung und Bemessung von Versickerungsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:
- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
 - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht oder
 - unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) und vorgeschaltetes Filtersubstrat mit einer Stärke von $\geq 1,0$ m
- Auf Flächen, die in Versickerungsanlagen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.
- Die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen von gewerblichen Betrieben bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dies ist mit dem Landratsamt Ravensburg abzuklären.

5.3	Drainagen	<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.</p>
5.4	Grundwasser	<p>Nach der Hydrogeologischen Karte Baden-Württemberg (Leutkircher Heide und Aitrachtal) liegen die Grundwasserstände im Planbereich bei 612 – 613 m üNN. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserspiegel-Schwankungen von ca. 2 m nach oben und unten auftreten können.</p> <p>Es wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich und Grundwasserschwankungsbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.</p> <p>Beim Umgang mit und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind im Bauantrag Schutzvorkehrungen zur Vermeidung von Grundwasserverunreinigungen darzustellen.</p> <p>Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.</p>
5.5	Bodenschutz	<p>Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.</p> <p>https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LKBodenschutz.pdf</p>

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetations-technik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

5.6 Altlasten

Im Zuge der Bodenerkundung durch das Fachbüro Baugrund Süd, Bad Wurzach, wurden in den an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücksbereichen Auffüllungen festgestellt, die aus dem Abbruch eines vormaligen Bestandsgebäudes resultieren. Zur Feststellung eventueller Schadstoffgehalte der anstehenden Böden und der Abklärung der einzuhaltenden Entsorgungs-/Verwertungswege der bei den Erdbauarbeiten anfallenden Aushubmassen, wurde eine stichpunktartige Beprobung und Analytik der erkundeten Bodenschichten durchgeführt. In den untersuchten Proben aus den lehmig-schluffigen Auffüllungen wurde keine einstuftungsrelevante Schadstoffkonzentration festgestellt, sodass diese nach der VwV Boden BW [2] bzw. dem Verfüll-Leitfaden By [3] in die Verwertungskategorie Z 0 einzustufen sind.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit oder Ablagerungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz Altlasten, zu informieren.

5.7 Immissionsschutz

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

5.8	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen, sowie der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Schutzzeiten für Vögel und Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März erfolgen.
5.9	Nachbarrecht	Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Abstände zu den Grundstücksgrenzen gem. § 16 des Gesetzes über das Nachbarrecht NRG vom 08.01.1996, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622) zu beachten.

6 Anhang

Pflanzliste

Bäume

Mittelkronige Bäume
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher und
Heckenpflanzen

2 x v. mB 60-100 cm,
Hecken 2-3 Pflanzen/lfm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gemeinde Aichstetten

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit
vorhaben- und
Erschließungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Hauptstraße 42 – Lager-
und Versandgebäude
Kremer Pigmente“

zeichnerischer und
textlicher Teil

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

gefertigt
Aulendorf, den [02.10.2023](#)

7.	Verfahrenshinweise
	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
7.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 28.06.2023
7.2	Erörterung des Bebauungsplanentwurfes vom 30.03.2023 durch den Gemeinderat und Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am 28.06.2023
7.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3(1) BauGB am 07.07.2023
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB vom 17.07.2023 bis 01.09.2023

7.11

Ausfertigung

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

Aichstetten, den

Hubert Erath, Bürgermeister

7.12

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB

am

Aichstetten, den

Hubert Erath, Bürgermeister

Satzung

Über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“
 der Gemeinde Aichstetten
 und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 \(BGBl. I Nr. 221\)](#),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch [Artikel 4 des Gesetzes vom 27. 06.2023 \(GBl. S. 229, 231\)](#),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch [Gesetz vom 13.06.2023 \(GBl. S. 170\)](#), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 \(BGBl. I Nr. 176\)](#),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Aichstetten die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom

§2

Bestandteile der Satzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom und dem textlichen Teil vom Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Farbton der Dacheindeckung
- Werbeanlagen
- Geländeänderungen
- Einfriedungen

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4 Inkrafttreten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 42 – Lager- und Versandgebäude Kremer Pigmente“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aichstetten, den

.....
Hubert Erath, Bürgermeister

(Dienstsiegel)