

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dienstleistungszentrum (DLZ) Altmannshofen, 2. Änderung“

I. Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|--|---|
| I.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember
2006 (BGBl. I S. 3316) |
| I.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
(BGBl. I S. 466) |
| I.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) |
| I.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | vom 8. August 1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember
2004 (GBl. S. 895) |

II. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO

II.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete – SO § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Rastanlage

Im Sondergebiet zulässig sind Nutzungen, § 11 Absatz 2 BauNVO
die dem Charakter einer Rastanlage als Versorgungseinrichtung an der Autobahn
entsprechen:

- Tanklager auf den Parzellen 56/3, 56/6 und 58/13 (wie vorhanden),
- Tankstelle
- Gaststätten
 - Restaurant für PKW- und Buskunden
 - Restaurant für Berufskraftfahrer
 - Fast-Food-Restaurant
- Dienstleistungsbereiche (vor allem für den Berufskraftfahrer)
 - Medienbereich (Telefon, Telefax, Internet, Fernsehen, Video, DVD, usw.)
 - Besprechungs- und Arbeitsraum
 - Verkehrskoordinationssysteme (Straßenzustand, Staulokalisierung, Grenzübertrittszeiten, Alpenpässebericht, Koordination der Zielankunftszeiten)
 - Hygienebereich (Duschen, Bäder, Sauna, Sanitäreinrichtungen für Sondergruppen)
 - Zerstreungsbereich (Fernsehen, Video, DVD, Spielbereich, Sporteinrichtungen)
- Beherbergungsbereich (Hotel/Motel)
- Einkaufsmöglichkeiten (Grundversorgung, Reiseartikel, Souvenirs, regionale Spezialitäten)
- KfZ-Dienstleistungen
 - Reparatur
 - Waschanlage
 - Abschleppdienst
- Sonstige Dienstleistungsbereiche
 - Bank
 - Fremdenverkehrsbüro/ADAC
 - Regionales Schaufenster (Handwerk, Kunst und Regionalprodukte)

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Verkaufsfläche, sonstige großflächige Handelsbetriebe und Einkaufszentren gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO.

Im Sondergebiet SO 5 wird die Verkaufsfläche auf 400 m² beschränkt.

In den Sondergebieten SO 1, 2 und 3 wird die Verkaufsfläche auf jeweils 300 m², insgesamt auf 700 m², beschränkt. Ausnahmsweise kann in diesen Sondergebieten eine Verkaufsfläche bis zu 700 m² zugelassen werden, wenn diese sich aus mehreren kleineren Betrieben zusammensetzt.

In den Sondergebieten SO 4, SO 6, SO 7 und SO 8 sind Einzelhandelsverkaufsflächen ausgeschlossen.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 6 und SO 8 sind oben genannte Sondergebietsnutzungen mit Ausnahme der Sondergebietsnutzung Tanklager allgemein zulässig.

Im Sondergebiet SO 7 ist ausschließlich die Sondergebietsnutzung Tanklager zulässig, alle anderen Sondergebietsnutzungen sind hier nicht zulässig.

In den Sondergebieten SO 3 und SO 4 sind zusätzlich zu den oben genannten Sondergebietsnutzungen ausnahmsweise Gewerbebetriebe zulässig, die in besonderem Maß auf eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (hier Autobahn A 96 und Bahnlinie) angewiesen sind und städtebaulich zu den oben genannten Sondergebietsnutzungen passen (z.B. Speditionsbetriebe und Güterumschlag).

Vergnügungsstätten sind ausschließlich in den Sondergebieten SO 1a und SO 1b zulässig – und zwar

- im Sondergebiet SO 1a bis zu einer Gesamtnutzfläche von 500 m² und
- im Sondergebiet SO 1b bis zu einer Gesamtnutzfläche von 600 m².

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

- | | | | |
|--------|--|---------|---|
| II.2.1 | Höchstzulässige Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag. | - GRZ - | § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO |
| II.2.2 | Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m ² entsprechend Planeintrag. | - GR - | § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO |
| II.2.3 | Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über EFH entsprechend Planeintrag oder in m über vorhandenem Gelände. | - GH - | § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO und § 16 Absatz 4 BauNVO |

Die im Plan festgelegte maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Bauteile (Technikaufbauten, Masten, Antennen und ähnliches) ausnahmsweise um höchstens 3 m überschritten werden, sofern keine Beeinträchtigung der Gestaltung zu erwarten ist.

§ 18 Absatz 2 BauNVO

Die im Plan festgelegte maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Außenwerbung nicht überschritten werden.

Soweit in den Bauquartieren teilweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zugelassen sind, bezieht sich der angegebene Prozentsatz auf die tatsächliche Grundfläche des Gebäudes.

Bei der Sondergebietsnutzung Tanklager (Sondergebiet SO 7) ist die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe nur für Tankbehältnisse zulässig, nicht für Gebäude.

II.3 Höhenlage der Gebäude

§ 9 Absatz 3 BauGB

Die Planeinträge zur Höhenlage der Gebäude beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN.

II.4 Bauweise

§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise – a
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

§ 22 Absatz 4 BauNVO

- II.5 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB
- II.5.1 Baugrenzen § 23 Absätze 1 und 3 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von maximal 1,00 m Tiefe und maximal 4,00 m Breite sind zulässig. Die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr als 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen.
- II.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Absatz 5 BauNVO
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende baulichen Anlagen zulässig:
- offene Stellplätze,
 - ausnahmsweise Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO.
- II.6 Flächen für Nebenanlagen und Garagen** § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB
- Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausschließlich in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig.
- Ebenerdige und unterirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- II.7 Leitungsrechte - LR -** § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB
- Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.
- II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB
- Sichtwinkel entsprechend Planeintrag sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen im Falle einer Bepflanzung maximal 0,70 m hoch bepflanzt werden.
- II.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen** § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB
- Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.
- II.10 Private Grünflächen** § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB
- Der Bebauungsplan wird durch einen Grünordnungsplan ergänzt. Dieser ist rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Die privaten Grün- und Freiflächen sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen.
- II.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Begrünung von Außenwänden und anderen Bauteilen:
 Fenster- bzw. öffnungslose Außenwandflächen und Flächen, die für Werbung nicht verwendet werden, die größer als 50 m² sind, sowie sonstige Mauern, soweit diese nicht für Werbezwecke reserviert sind, sind mit geeigneter Vegetation und gegebenenfalls erforderlichen Wuchshilfen zu mindestens 25 % dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.
- III. Örtliche Bauvorschriften** Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO
- III.1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

III.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

Die Fassaden der Gebäude müssen verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas, Holz oder Profibleche aufweisen oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Grelle Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind nicht zulässig.

III.3 Dachform und Dachneigung

§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Sheddächer (SHD).

Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan.

Dachaufbauten sind zulässig (gemäß Ziffer II.2.3).

Der Dachüberstand der Traufe muss mindestens 0,50 m betragen.

Dachdeckung mit grellen Farben, glänzenden Metall- oder hellen Kunststoffoberflächen ist nicht zugelassen.

III.4 Anlagen der Außenwerbung / Licht

§ 74 Absatz 1 Nr. 2 LBO

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind allgemein bei mehrgeschossigen Gebäuden über der Oberkante der Attika und bei eingeschossigen Gebäuden über dem höchsten Punkt des Daches nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen der Außenwerbung auch als eigenständige Anlagen bis zur Höhe von 8,0 m (Oberkante Werbung) zugelassen werden, wenn sich die Anlage gestalterisch an ein bestehendes Gebäude anfügt und nicht mehr als 6,0 m von einem bestehenden Gebäude entfernt ist.

Im Sondergebiet SO 2 ist eine Anlage der Außenwerbung als eigenständige Anlage bis zur Höhe von 20,0 m (Oberkante Werbung) zulässig, wenn diese nicht mehr als 6,0 m von einem bestehenden Gebäude entfernt ist. Im Sondergebiet SO 2 ist darüber hinaus keine weitere eigenständige Anlage der Außenwerbung zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nicht in Richtung Landschaftsschutzgebiet, sondern müssen ausschließlich in Richtung Autobahn ausgerichtet sein.

Die Anlagen der Außenwerbung dürfen bei mehrgeschossigen Gebäuden nicht mehr als 10 % der Wandfläche betragen.

Die Anlagen der Außenwerbung dürfen bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 20 % der Wandfläche betragen.

Als eingeschossige Gebäude zählen auch die Gebäude, die weniger als 30 % ihrer EG-Geschossfläche mehrgeschossig dargestellt haben.

Das Dachlichtband der Tankstelle darf in Richtung Landschaftsschutzgebiet nicht beleuchtbar sein.

Gegen Lichtausbreitung muss zusätzlich die Außenwirkung der Beleuchtungsanlagen gedämpft werden.

Anlagen der Außenwerbung sind in dem nicht überbaubaren 20 m-Streifen entlang der L 260 nicht zulässig.

IV. Hinweise

1. Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Bundesbahn, so dass unter Umständen mit Emissionen zu rechnen ist. Eventuelle Schutzvorkehrungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.
2. Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Aitrachtal“ Zone IIIb. Auf den unbedingten Schutz des Grundwassers wird hingewiesen.

Ferner sind das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)“ sowie die einschlägigen Immissionsschutz-Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

Auf das „Merkblatt für Bauleitpläne“ des Landratsamtes Ravensburg, Gesundheitsamt, wird hingewiesen.

3. Bepflanzungen entlang der B 18 / L 260 sind vor Ausführung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.
4. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten oder ähnliches) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen oder ähnliches), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
5. Bei der inneren Erschließungsplanung ist eine Rückstaugefährdung zur B 18 / L 260 unbedingt auszuschließen. Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen und Knotenpunkten“ (RAS K 1) ist zu beachten.
6. Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:
 - a. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Löschwasserversorgung (VwV-Löschwasserversorgung);
 - b. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen),
7. Bepflanzungen entlang der Bahnanlage sind vor Ausführung mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.
8. Die im Landesbodenschutzgesetz, im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch verankerten Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sollen berücksichtigt werden. Bodenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Maß reduziert werden. Anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden. Überschüssiger Erdaushub muss – wenn eine geeignete und rechtlich zugelassene Wiederverwendung innerhalb der Gemeinde nicht möglich ist (z.Bsp. genehmigte Rekultivierungsmaßnahmen) – einer zugelassenen Erdaushub-Deponie zugeführt werden.

Aichstetten, den 11. April 2007

Dietmar Lohmiller
Bürgermeister

V. Verfahrensvermerke

V.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats Aichstetten zur 2. Änderung des BPlans „DLZ Altmannshofen“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB	am	05.07.2006
V.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Absatz 1 BauGB	am	06.10.2006
V.3	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	vom bis	16.10.2006 30.10.2006
V.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	am	30.10.2006
V.5	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sowie Auslegungsbeschluss des Gemeinderats Aichstetten	am	05.07.2006
V.6	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	20.10.2006
V.7	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (Fassung vom 2. Oktober 2006) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	vom bis	31.10.2006 30.11.2006
V.8	2. (verkürzte) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	am	13.02.2007
V.9	Billigung des geänderten Entwurfs (Fassung 7. Februar 2007) des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sowie Auslegungsbeschluss des Gemeinderats Aichstetten	am	07.02.2007
V.10	Ortsübliche Bekanntmachung der 2. (verkürzten) öffentlichen Auslegung	am	16.02.2007
V.11	2. (verkürzte) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung (Fassung 7. Februar 2007) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	vom bis	26.02.2007 12.03.2007
V.12	Satzungsbeschluss des Gemeinderats Aichstetten gemäß § 10 BauGB und § 74 Absatz 7 LBO	am	11.04.2007
V.13	Ausfertigung	am	11.04.2007
V.14	Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften	am	20.04.2007