Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weiher I" in Baustetten

1. Verfahrensablauf
Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) sowie vom 24.06.1985 (BGBl. I. S. 1144). Das Planverfahren wurde mit dem Änderungs- und Aufstellungsbeschluß vom 30.06.1986 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Erörterung hat gemäß der Bekanntmachung vom 14.03.1985 stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes
Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft liegt als Entwurf vor. Zu diesem Entwurf wurden bereits die Träger öffentlicher Belange gehört und die Bürgerbeteiligung durchgeführt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht der Entwurf des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen vor. Die Stadt Laupheim bedarf für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe dringend weiterer Gewerbeflächen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan genehmigt ist.

3. Anlaß der Planung
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanentwurfes weitere Gewerbeflächen bereitzustellen. Dieser Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes stellt eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes dar und soll dem angrenzenden Gewerbebetrieb als dringend notwendige Erweiterung dienen.

4. Angaben zum Bestand
Das Plangebiet ist teilweise bebaut und bisher sind die nicht bebauten Flurstücke landwirtschaftlich genutzt.

5. Planinhalt

5.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche im 1. Teilbereich von rund 2,6 ha und wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt, wobei der östliche Teilbereich gegen die Bebauung entlang der Weiherhalde als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Für den eingeschränkten Bereich sind die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm auf tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) begrenzt. Damit wird eine Pufferzone zwischen der Wohnbebauung im angrenzenden Dorfgebiet und gewerblicher Nutzung eingefügt. Aufgrund der städtebaulich - räumlich besonderen Lage dieses Gebiets im Dorfgebiet und der Rottumaue sind Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung der Gebäude, ihre Höhenlage sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zu stellen

- für die Gebäude sind nur Satteldächer zulässig, die sich im Material und Farbe in das Ortsbild einfügen. Ausgenommen sind Siloanlagen.

- der Traufhöhenschnittpunkt darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 4,00 m, bei zweigeschossigen maximal 8,00 m ab EFH betragen. Als Ausnahme sind Silos bis zu einer Höhe von 24,00 m zugelassen.

- die freien Stellplätze sind durch Baumpflanzung zu begrünen und das gesamte Plangebiet landschaftsgärtnerisch mit einer Randbepflanzung abzugrenzen.

5.2 Die Haupterschließungsstraße ist die Malzstraße mit Anschluß der bei Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlichen Erschließungsstraße im Verlauf des bestehenden Feldweges 208. Diese Verkehrsflächen sind als Vorbehaltsflächen für einen späteren Ausbau festgesetzt.

5.3 Da es sich bei diesem Gebiet um eine Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes handelt, erfolgt die Ver- und Entsorgung für Abwasser, Wasser, Strom- und Fernmeldeanlagen aus dem bestehenden Gebiet.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

6.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden sofern sich diese nicht im Eigentum der Stadt Laupheim befinden durch Privatverträge erworben. Weitere Kosten fallen an für die Herstellung der Erschließungsanlagen in weiteren Teilbereichen. Zur Deckung der Kosten werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 - 135 und 180 BBauG sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und Wasserleitungen wird ein Beitrag nach den Bestimmungen der Satzungen der Stadt Laupheim erhoben.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung
Die Baugrundstücke befinden sich im Besitz des zu erweiternden Betriebes. Zur Durchführung des Bebauungsplanes können ggf. die Planverwirklichungsgebote nach den §§ 39 a ff. BBauG ausgesprochen werden.

Laupheim, 12.05.1986

Stadtbaumeister