

**Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof
Stadt Stockach / Gemeinde Bodman-Ludwigshafen**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BLUMHOF“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die zentrenrelevant sind (siehe Anlage 1)

§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Ausgenommen sind:

- Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.
Dies gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.
 - KFZ- und Bootshandel
 - eine Verkaufsstelle für landwirtschaftliche Erzeugnisse aus eigener Herstellung
- Offene, einsehbare Lagerplätze entlang der B 31 alt § 1 (5) BauNVO
 - selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze § 1 (5) BauNVO
 - Tankstellen § 1 (5) BauNVO
 - Vergnügungsstätten aller Art § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

1.1.3 Je Gewerbebetrieb sind max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bis zu einer Größe von max. 150 m², bei Grundstücken, die größer als 3 ha sind, max. 2 Wohnungen bis zu einer Größe von jeweils max. 150 m² ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen nicht in einem eigenständigen Gebäude, sondern nur innerhalb des gewerblich genutzten Gebäudes untergebracht werden.

§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen – Gebäudehöhe (GH): § 18 BauNVO
als Höchstgrenze und als Mindest- und Höchstgrenze

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Oberkante Dach einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten.

- 2.3 Ausnahmen von der Höhe der baulichen Anlagen:
- Ausnahmsweise dürfen technische Bauteile die max. zulässige Höhe überschreiten, jedoch auf max. 10 % der Dachfläche.
 - Im GE 1 und im GE 3 können ausnahmsweise Gebäude bis zu einer Höhe von 14 m errichtet werden, wenn dies für den Betriebsablauf erforderlich ist.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Sind Baulinien festgesetzt, ist je Grundstück mindestens 1 Gebäude auf eine Länge von mindestens 12 m an die Baulinie zu bauen.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. senkrecht zu den eingetragenen Baugrenzen zu erstellen. Maßgeblich sind die Baugrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und hinsichtlich Dachform und Farbe einheitlich zu gestalten.
Es wird empfohlen, die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder in Parkdecks unterzubringen zur Verringerung des Versiegelungsgrades.
- 6.2 Je Grundstück darf max. eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von max. 8,0 m bzw. bei getrennten Zu- und Ausfahrten in der Summe in einer Breite von max. 8,0 m angelegt werden. Bei Grundstücken, die auf eine Länge von mehr als 50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, darf max. alle 30 m eine Zu- bzw. Ausfahrt mit einer Breite von jeweils max. 8 m angelegt werden.

- 6.3 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Stellplätze über Geh- bzw. Radwege ist unzulässig.
50 % der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie sind zu begrünen. (siehe hierzu auch Ziff. 10.9)

7. NEBENANLAGEN

§ 14 BauNVO

- 7.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Sie sind grundsätzlich ausgeschlossen in den Biotopentwicklungsflächen, den sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie in den zu begrünenden Teilen der Baugrundstücke.

8. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 8.1 Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zur Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten der Angrenzer bzw. Versorgungsträger festgesetzt. Die Flächen sind freizuhalten und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Anlage eines Erlen – Feldgehölzes

Anlage und Entwicklung eines bachbegleitenden naturnahen Erlen - Feldgehölzes entlang des zu verlegenden und renaturierenden Bühlfhofgrabens; Arten der Pflanzliste 5 (Anhang);
80 % Schwarzerlen (Pflanzqualität: Hei mind. 2xv >2,00m Höhe); 20% Begleitgehölze; Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60-100 cm

9.2 Verlegung und Renaturierung des Bühlfhofgrabens

Naturnahe Gestaltung des Bühlfhofgrabens unter Verlegung eines Teilabschnittes und Öffnung einer Verdolung nach Maßgaben des Gewässerentwicklungsplans;

9.3 Anlage extensiver Wiesen und Ruderalflächen

Anlage von extensiven Wiesen und Ruderalflächen im Bereich der Retentionsmulden, entlang des Bachlaufs und in den Abstandsflächen zum Wald und den Verkehrswegen Mahd Retentionsmulden 1x/ Jahr, Wiesenflächen 2x / Jahr, Abfuhr des Mähgutes

9.4 Pflanzung von standortgerechter Bäume und Strauchgruppen im Bereich der Retentionsflächen am Bühlfhofgraben

Pflanzung von Einzelbäumen und Baum- / Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Weiden; Pflanzempfehlung s. Anhang Liste 4).
zu überstellenden Fläche: 20- 30% der Fläche der Retentionsmulden im offenen Nord – Süd - Verlauf des Bühlfhofgrabens

9.5 Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Krautsaum und Mulde

Pflanzung heimischer standortgerechter Sträucher vor dem Waldrand auf einer Breite von 10m, Arten der Pflanzliste Nr. 7; Einfache Strauchqualitäten Höhe 60-100cm; davor Anlage eines extensiven Wiesenstreifens bzw. Krautsaums in den ein Entwässerungsgraben für anfallendes Hangwasser landschaftsgerecht einzufügen ist; Mahd mind. 1x/ Jahr

9.6 Rückbau von versiegelten / teilversiegelten Flächen

Entsiegelung der teilversiegelten Fläche des Feldweges und des Parkplatzes, Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen (s. K3)

9.7 Installation von zielgerichteten, insektenschonende Lampen

Einsatz von Natrium – Niederdrucklampen und Lampenträgern, die das Licht weitmöglichst bündeln und zielgerichtet auf die Verkehrsflächen lenken.

10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind.

Für die entlang der Baumallee festgesetzten Baumstandorte gilt, dass ausnahmsweise einzelne Bäume entfallen können, sofern dies für die Zufahrten zwingend erforderlich ist.

10.1 Pflanzung einer Baumallee

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen einer Art entlang der Hauptschließungsstraße; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen; Abstand zwischen den Bäumen: 10m;
Arten s. Pflanzliste 1 im Anhang;
Pflanzqualität: H mB Stu 18-20

10.2 Pflanzung von Baumblocks

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen entlang der Hauptzufahrtstraße; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen;
Arten s. Pflanzliste 2 im Anhang;
Pflanzqualität: H mB Stu 16-18

10.3 Pflanzung von Baumreihen und -gruppen

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen entlang der B 31alt, der nördlichen Erschließungsstraße, im Bereich von Parkplätzen und für einzelne Baumgruppen; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen;
Arten s. Pflanzliste 3 im Anhang;
Pflanzqualität: H mB Stu 16-18

10.4 Anlage von Hecken

Pflanzung einzelner Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen entlang der B 31 alt (Arten s. Anhang Liste 6)

10.5 Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Baumreihe aus heimischen mittelhohen bis hohen Bäumen auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze in einem Pflanzstreifen von mind. 5m Breite;
Kombinationsnutzungen mit PKW-Parkplätzen oder Retentionsmulden sind erlaubt. Die Mindestbreite der Grünfläche entlang der Grenze darf – sofern sie den Erschließungsstraßen zugewandt ist – 2 m nicht unterschreiten. Gesondert als „anzupflanzend“ dargestellte Baumreihen auf privater Fläche können angerechnet werden.
Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.
Arten s. Pflanzlisten 2,3 und 4 im Anhang; Pflanzqualität: H mB Stu 16-18

10.7 Begrünung privater KFZ - Stellplätze

KFZ – Stellplätze sind pro angefangene fünf Stellplätze mit je einem heimischen Baum zu überstellen; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Arten s. Pflanzlisten 2 und 3 im Anhang; Größe der Baumscheiben mind. 6 m²
Pflanzqualität: H mB Stu 16-18

10.8 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung und dauerhafte Unterhaltung der Dachfläche; Mindestaufbau Substratschicht: 8 cm.

Auf eine Dachbegrünung kann nur dann verzichtet werden, wenn eine alternative, gleichwertige Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

10.9 Anlage von Grünflächen auf den Baugrundstücken

Entlang der Allee sind 2 m breite Streifen festgesetzt, die gärtnerisch oder naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind (zu begrünende Flächen der Baugrundstücke). Diese Streifen dürfen nur für Zufahrten unterbrochen werden.

In den Grünstreifen sind Nebenanlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerflächen unzulässig.

Darüber hinaus sind im gesamten Gewerbegebiet 50 % der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie gärtnerisch oder naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Allee ist der 2 m breite Grünstreifen hierauf anzurechnen.

Dazwischen können Parkplätze (offenporige Beläge) angelegt werden. Kombinationsnutzungen mit Retentionsmulden sind erlaubt.

11. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

11.1 Erhalt von Biotopstrukturen

Erhalt des nach §24a NatSchG geschützten Biotops Nr. 8120-335-0113 „Sumpfsiegenried und feuchtes Feldgehölz“,

Während der Baumaßnahmen ist das Biotop vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

11.2 Erhalt von Solitärbäumen

Erhalt von 4 Solitärbäumen im Bereich der Hofstelle Blumhof. Es handelt sich um die Bäume Nr. 5,11,12 und 42 (Birne, Nussbaum, Birke, Linde) der Gehölzliste (s. Anhang)

Während der Baumassnahmen sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

II. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN**§ 9 (1a) BauGB****1. ZUORDNUNG FÜR DIE EINGRIFFE AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN**

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche:

- innerhalb des Bebauungsplangebietes:

K3 Anlage extensiver Wiesen und Ruderalflächen

K4 Pflanzung von Silberweiden im Bereich der Retentionsflächen

K5 Entwicklung eines gestuften Waldrandes

- außerhalb des Bebauungsplangebietes:

K7 Umwandlung von Ackerflächen in extensive Mähwiesen oder Weiden:

auf der Gemarkung Espasingen, Stadt Stockach, insgesamt 7,6 ha auf dem Flurstück 955 sowie

auf der Gemarkung Bodman insgesamt 3,2 ha auf den Flurstücken 1529 und 1526

2. EINGRIFFE DURCH DEN BAU DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

Die Eingriffe, die durch den Bau der Erschließungsstraßen hervorgerufen werden, werden durch die Maßnahmen

K1 Anlage eines Erlen-Feldgehölzes

K2 Verlegung und Renaturierung des Bühlhofgrabens

K6 Rückbau von versiegelten / teilversiegelten Flächen

ausgeglichen und gemäß Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet.

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE****§ 9 (6) BauGB****1. ZUFÄLLIGE FUNDE**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tag vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 DSchG sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen

2. ANBAU AN KLASSIFIZIERTER STRASSE

Das Baugebiet wird an bestehenden klassifizierten Straßen errichtet. Der Straßenbau- lastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

3. Baugrund

Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Zur Feststellung des Grundwasserspiegels werden objektbezogene Baugrund- und Gründungsuntersuchungen empfohlen.

Stockach / Bodman-Ludwigshafen, den 03.05.2005/19.07.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stockach, den 20.07.2005

.....
Stolz
Vorsitzender des Zweckverbandes

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BLUMHOF“

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DÄCHER

Dachform: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis max. 10°. Extensive Dachbegrünung, alternativ (siehe hierzu Ziff. 10.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen) nicht reflektierende oder glänzende Dachdeckungen in hellen bis mittleren Grautönen.

1.2 AUSSENGESTALTUNG

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Helligkeitsbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich.

2. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbeanlagen auf und an Dächern sind nur ausnahmsweise zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen.

2.2 Je Grundstück sind max. 3 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Davon kann eine Anlage ausnahmsweise in Form eines Pylons mit einer obersten Höhenbegrenzung von 14 m errichtet werden.

Ausnahmen von der Anzahl und Größe (nicht von der Höhenbegrenzung) sind zulässig, wenn die Werbeanlage die Bebauung und die Grundstücksgestaltung nicht dominiert und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Im Eingangsbereich des Gewerbegebietes ist eine Sammelhinweiswerbeanlage zur Orientierung außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einzelwerbeanlagen sind hier unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen) herzustellen. Ausgenommen sind Transportwege und Abstell- und Lagerflächen, auf denen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist und die mit schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

- 3.3 Je Grundstück darf max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 8,0 m angelegt werden. Bei Grundstücken, die auf eine Länge von mehr als 50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, darf max. alle 30 m eine Zufahrt mit einer Breite von jeweils max. 8 m angelegt werden.
- 3.4 Im Bebauungsplan sind entlang der Allee 2 m breite Streifen festgesetzt, die zu begrünen sind (zu begrünende Flächen der Baugrundstücke). Diese Streifen dürfen nur für Zufahrten unterbrochen werden.
In den Grünstreifen sind Nebenanlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerflächen unzulässig.
- 3.5 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**
Liegt die Straße höher als das gewachsene Gelände, ist die Fläche zwischen Straßengrenzlinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen. An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen ist das Gelände bis zum Nachbargrundstück an- bzw. abzuböscheln mit einem Neigungswinkel von mind. 1:2. Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig. Im übrigen sind sie im GE 1, GE 2 und GE 3 bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig; der Regenwasserabfluss darf nicht behindert werden.
- 3.6 Offene Lagerflächen sind in den Gebäudevorzonen (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dieser zugewandte Gebäudeflucht) nicht zulässig. Lagerflächen auf den Grundstücken zwischen Allee und B 31 alt sind so zu gestalten bzw. abzuschirmen, dass sie von der B 31 alt nicht einzusehen sind.
- 3.7 Containerstandplätze sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete und auf die Gesamtgestaltung auf dem Grundstück abgestimmte Maßnahmen (z.B. Sichtschutzmauer, Abpflanzungen) abzuschirmen, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind.

4. HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER **§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu verwenden oder zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die im Plan dargestellten, offene Gräben, Retentionsmulden oder Rohrleitungen zu filtern und zu versickern bzw. in den Bühlhofgraben oder im südliche Plangebiet in den Entwässerungsgraben gedrosselt einzuleiten. Möglicherweise vorbelastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über ein Regenklär- und Bodenfilterbecken mechanisch – biologisch gereinigt, bevor es ebenfalls in die Retentionsmulden geleitet wird. Die Retentionsmulden sind naturnah als wechselfeuchte Wiesen- oder Ruderalflächen anzulegen. Die Einhaltung der Vorgaben des ATV-DVWK – Merkblatts Nr. 153 ist zu beachten.

5. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Öffentliche und private Pkw-Parkplätze sowie der Feldweg sind mit sickerfähigen Belägen zu erstellen, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken.

6. EINFRIEDIGUNGEN **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

- 6.1 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sie sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze um 1,0 m hinter diese zurückzusetzen, sofern nicht eine öffentliche Grünfläche vorgelagert ist.

Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

- 6.2 Einfriedigungen sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der zu begrünende Flächen der Baugrundstücke unzulässig.

7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln.

Stockach / Bodman-Ludwigshafen, den 03.05.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stockach, den 20.07.2005

.....
Stolz
Vorsitzender des Zweckverbandes

Genehmigung / Bekanntmachung / Inkrafttreten:

**zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof“**

Definition und Abgrenzung von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Branchen

Als typische innenstadtrelevante Branchen, die maßgeblich zur Nutzungsvielfalt und Attraktivität von zentralen Lagen beitragen und bei denen i.d.R. durch eine räumlich konzentrierte Lage positive Agglomerationseffekte (z.B. Möglichkeiten von Verbundkäufen) auftreten, sind anzuführen:

Innenstadtrelevante Branchen

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Lebensmittelhandwerks
- Drogerie- (u.a. Wasch- und Putzmittel), Apothekerwaren, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Blumen, Tiere, Tiernahrung, Tierpflegeartikel, Zooartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Wolle, Wäsche, Haus- und Tischwäsche, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe und Furnituren, Leder- und Galanteriewaren; Orthopädie
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Haushaltwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Devotionalien
- optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren/Fotogeräte
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. bespielte und unbespielte Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren und Bastelartikel
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
- Unterhaltungselektronik (braune Ware) incl. Videogeräte und Videozubehör
- Waffen und Jagdbedarf/Jagdbekleidung