

Gemeinde Kisslegg
Landkreis Ravensburg

Textteil mit Begründung zum
Bebauungsplan
"Gewerbe- und Industriegebiet Zaisenhofen"

I. Anbauvorschriften

Auf Grund § 9 Abs. 1 und 2 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), § 111 LBO in der Fassung vom 20.6.1972 und § 9 NatSchG vom 21.10.1975 (Ges.Bl. S. 654) werden für das Planungsgebiet "Gewerbe- und Industriegebiet Zaisenhofen" der Gemeinde Kisslegg folgende Anbauvorschriften festgesetzt:

- 1) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO):
 - 1.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan 1 : 1000 vom 18.6.76 schwarz gestrichelt dargestellt.
 - 1.2 Art der baulichen Nutzung:
 - GE₁ Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind nicht störende gewerbliche Anlagen, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Wohngebäude nach § 8 Abs. 3.1 BauNVO. Lagerflächen sind nicht zulässig.
 - GE₂ Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 - 3 BauNVO
Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und gewerbliche Anlagen sowie Lagerflächen; Wohngebäude sind nur im Wege der Ausnahme zulässig, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist.
 - GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO
Zulässig sind erheblich belästigende Betriebe. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude sind unzulässig; Wohngebäude sind nur im Wege der Ausnahme zulässig, wenn entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO):
Als Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
 - 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 100 m Gesamtlänge. Bei der besonderen Bauweise braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden.

- 1.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b BBauG):
parallel zu den Richtungspfeilen in den einzelnen Bauquartieren.
- 1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d BBauG):
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll gegenüber dem vorhandenen Gelände so niedrig wie möglich sein. Sie wird vom Ortsbauamt festgelegt und ist im Baugesuch anzugeben.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO):
sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen mit Ausnahme der Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- 1.8 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO):
Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze für Pkw sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Anpflanzung von Bäumen gemäß Ziffer 1.9 eingehalten wird. Ausreichende Flächen für Stellplätze sind im Baugesuch darzustellen (vgl. auch Ziffer 2.13).
- 1.9 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 16):
Die nicht für Gebäude, Lagerflächen oder Verkehrswege verwendeten Flächen sind als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu pflegen. Größere Stellplatzflächen sind zwischen den Parkspuren mit Bäumen zu bepflanzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist parallel zur Baugrenze oder zur Stellung der Gebäude mindestens eine Reihe von Laubbäumen zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze hat 4 m zu betragen. Säulenpappeln sind unzulässig. Lagerflächen sind durch Hecken oder Sträucher so abzuschirmen, daß sie von außen nicht eingesehen werden können. Die Hecken oder Sträucher sollen eine Höhe von 2 m erreichen. Die Verkehrsübersicht darf nicht behindert werden. Innerhalb von Sichtdreiecken sind Anpflanzungen nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Die geplanten Grünflächen und Anpflanzungen sind im Baugesuch darzustellen.

2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO):

2.1 Dachform: a) Wohngebäude

Für die Flurstücke Nr. 643/6, 643/5 und 643/4 sind Flachdächer oder Pultdächer, deren Dachneigung mit der Hangneigung mitläuft, zulässig. Im gesamten übrigen Gebiet sind Satteldächer zulässig.

b) Gewerbliche und Garagenbauten

Zulässig sind Flachdach, Sheddach sowie flachgeneigte Satteldächer von $0 - 10^{\circ}$ Dachneigung. Wo sich dies durch besondere Betriebsformen (z.B. Laufkran) ergibt, sind andere Dachformen ausnahmsweise zulässig.

2.2 Dachneigung: bei gewerblichen Bauten (mit Flach- oder Satteldach) $0 - 10^{\circ}$

bei Wohngebäuden

a) mit Satteldach und einem Vollgeschoß
 $20 - 30^{\circ}$

b) mit Satteldach und zwei Vollgeschossen
 $18 - 22^{\circ}$

c) mit Pultdach 15° .

2.3 Dachdeckung: bei gewerblichen Bauten

dunkelgraue Asbestzementplatten, eloxiertes Aluminium oder verklebtes Dach (Dachpappe)

bei Wohngebäuden

a) mit Satteldach

Tonziegel, engobierte Zementplatten oder dunkelgraue Asbestzementplatten (kein Welleternit)

b) mit Flachdach

Ausführung als Kiespressdach

2.4 Dachgesims: bei Pultdach und Flachdach maximal 15 cm Überstand, bei Satteldach maximal 60 cm Überstand.

2.5 Dachaufbauten: sind bei gewerblichen Bauten zulässig, sofern sie sich aus besonderen Betriebsformen ergeben oder eine geschlossene Einheit bilden, die nicht mehr als 50% der Dachfläche einnehmen bzw. sich maximal über 2/3 der Dachbreite erstrecken.

Bei Wohngebäuden sind Dachaufbauten nicht zulässig.

2.6 Dachausbauten: sind bei Wohngebäuden mit Pultdach oder Satteldach zulässig, sofern sie § 67 LBO entsprechen.

2.7 Kniestock: ist zulässig bei Satteldächern als Sparrenaufgabe bis zu 0,40 m Höhe.

2.8 Fassaden: bei Wohn-, Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden und Garagen sollen die Fassaden Sichtbeton, imprägniertes Nadelholz oder Putz zeigen. Bei den übrigen Gebäuden sind andere Materialien zulässig. Die Farbgebung der baulichen Anlagen soll sich in das Landschaftsbild einfügen, grelle Farben sind unzulässig.

Die Außenfassaden sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Erstellung des Rohbaus in obiger Weise zu gestalten.

2.9 Höhe der baulichen Anlagen: wird durch die Traufhöhe bestimmt, d.h. Festsetzung des Abstandes zwischen natürlichem Geländeverlauf und dem Schnittpunkt von Außenhaut mit Oberkante Dachgesims.

Die maximale zulässige Traufhöhe beträgt:
bei Wohn-, Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden,

| | |
|------------------------------------|-------|
| wenn 1 Vollgeschoß zulässig ist | 3,2 m |
| wenn 2 Vollgeschosse zulässig sind | 6,0 m |
| wenn 3 Vollgeschosse zulässig sind | 8,5 m |

| | |
|------------------------------------|---------|
| bei anderen gewerblichen Gebäuden | |
| wenn 2 Vollgeschosse zulässig sind | 7,5 m |
| wenn 3 Vollgeschosse zulässig sind | 11,0 m. |

bei Garagen maximal 2,5 m über der dazugehörigen fertigen ^{öffentlichen} Verkehrsfläche.

2.10 Antennen:

mehr als eine Antenne je Gebäude ist unzulässig.

2.11 Verkabelungen:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen, sämtliche Leitungen zu verkabeln.

2.12 Lagerflächen:

sind im Baugesuch darzustellen mit der geforderten Anpflanzung gem. Ziffer 1.9

2.13 Stellplätze:

sind im Baugesuch in ausreichender Zahl nachzuweisen:

| | |
|--------------------|-----------------|
| je WE | 1,5 Stellplätze |
| je 2 Arbeitsplätze | 1 Stellplatz. |

Zwischen den Parkspuren sind gem. Ziffer 1.9 Laubbäume zu pflanzen.

2.14 Einfriedigungen:

sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Wo erforderlich, sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind mit Hecken oder Sträucher einzupflanzen. Die Verkehrsübersicht darf nicht behindert werden.

II. Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Zaisenhofen" gem. § 9 Abs. 6 BBauG

1) Erfordernis der Planaufstellung

Die Statistik der Erwerbspersonen in der Gemeinde Kisslegg weist einen außerordentlich hohen Anteil an Auspendlern aus, der besonders nach den Ergebnissen der Volks- und Arbeitsstättenzählungen 1961 und 1970 in diesem Zeitraum und in den nachfolgenden Jahren stark angestiegen ist. Diese Entwicklung, bei gleichzeitiger Stagnation der Zahl der Arbeitsplätze schon vor der letzten wirtschaftlichen Rezessionsphase, offenbart eine strukturelle Schwäche der Kisslegger Wirtschaft. Es wird hiezu auch auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanentwurf (Stand 1974) Seite 31 ff. verwiesen.

Ungeachtet dessen besteht in der Gemeinde infolge des hohen Freizeitwertes und der außerordentlich günstigen Grundstückspreise eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Die im wirtschaftlichen Bereich negative Entwicklung ist u.a. auch darauf zurückzuführen, daß die Gemeinde seit vielen Jahren keine geeigneten Grundstücke zur Ansiedlung neuer Betriebe oder Aussiedlung bestehender störender oder expandierwilligen Unternehmen aus dem dicht besiedelten Ortskern anbieten konnte.

Kisslegg braucht ein gesundes und ausgewogenes Verhältnis von weiteren Arbeitskräften und Arbeitsplätzen, also von Wohnbautätigkeit und wirtschaftlicher Stärkung der Gemeinde. Gleichzeitig will sie störenden sowie expandierwilligen ortsansässigen Betrieben in Anbetracht des verschärften Umweltschutzes und Umweltbewußtseins geeignete und preisgünstige Gewerbegrundstücke anbieten. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde am 26.4.1972 die frühere Hofstelle Härtner in Zaisenhofen mit einem Meßgehalt von ca. 27 ha preisgünstig käuflich erworben.

Der Gemeinderat hat am 14.12.1972 beschlossen, die erworbenen Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde verspricht sich

- a) mit der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen, gepaart mit dem Angebot preisgünstiger Wohnbaugrundstücke, eine Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen und deren Tragfähigkeit;

- b) durch die Aussiedlung bestehender störender und expandierwilliger Betriebe eine Steigerung der Attraktivität des Ortskerns und verbesserte Umweltbedingungen, die für den Ausbau der fremdenverkehrlichen Infrastruktur des Luftkurortes Kisslegg Voraussetzung sind.

2) Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Gewerbe- und Industriegebiet Zaisenhofen liegt südlich des Wohnplatzes Zaisenhofen in ausreichender räumlicher Entfernung vom Zentralort mit Anschluß an die L 265 und die B 18, die künftige Bundesautobahn. Wohngebiete sowie Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen werden nicht gestört.

Der an das Dorfgebiet Zaisenhofen angrenzende nördliche Teil des Gewerbe- und Industriegebietes mit den dort befindlichen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden der früheren Hofstelle Härtner dient der Unterbringung des gemeindeeigenen Bauhofes, der aus dem Ortskern und der unmittelbaren Nähe des Schloßparkes verlegt wurde.

Die im vorliegenden Bebauungsplan aufgezeigte bauliche Entwicklung entspricht den Festsetzungen im Flächennutzungsplanentwurf vom Oktober 1974.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden gegen die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes keine Einwendungen erhoben.

3) Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsbereich stehen im Eigentum der Gemeinde Kisslegg. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Entlang der L 265 wird ein Streifen von 20 m Breite von jeglicher Bebauung freigehalten.

4) Bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Gewerbe- und Industriegebiet i.S. von §§ 8 und 9 BauNVO ausgewiesen.

Um eventuelle Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen von Gewerbe- oder Industriebetrieben zu begegnen, wurde unterschieden zwischen

- a) Gewerbegebiet mit nicht störenden gewerblichen Anlagen, Büro, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie Wohngebäuden (GE₁),
- b) Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und gewerblichen Anlagen und Lagerflächen sowie Wohngebäuden im Ausnahmefall (GE₂),
- c) Industriegebiet mit erheblich belästigenden Betrieben zur Aussiedlung bestehender Betriebe solcher Art aus dem Ortskern (GI).

Umweltbelastende neue Gewerbe- und Industriebetriebe, die den Charakter des Luftkurortes beeinträchtigen können, werden nicht angesiedelt.

Um das Gewerbe- und Industriegebiet in die Landschaft einzufügen, wurden in den textlichen Anbauvorschriften entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen aufgenommen.

Soweit Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, sind diese jeweils an der Peripherie der einzelnen Bauquartiere ausgewiesen.

Die Grundstückgrößen werden entsprechend dem jeweiligen Bedarf festgelegt.

5) Erschließung, Versorgung und Entsorgung

5.1 Verkehrerserschließung

Die äußere Verkehrerserschließung des Gewerbe- und Industriegebiets erfolgt über den neugeschaffenen Anschluß der Raiffeisenstraße an die L 265.

Der inneren Verkehrerserschließung dienen die Robert-Bosch-Straße im Osten (Vic.Weg 20/1), die Steinbeisstraße und die Friedrich-List-Straße.

Bei der Planung der Straßenführung wurde auf die topographischen Gegebenheiten Rücksicht genommen, soweit dies im Hinblick auf eine zweckmäßige Nutzung des Geländes möglich war.

5.2 Erschließungsumfang:

Es sind vorgesehen:

Robert-Bosch-Straße (Straße "B")

Fahrbahn 7,00 m

einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite

Macadambelag

Steinbeisstraße (Straße "C")

Fahrbahn 7,00 m

einseitiger Gehweg mit 1,50 m Breite

Macadambelag

Raiffeisenstraße (Straße "A")

Fahrbahn 7,50 m

zweiseitiger Gehweg mit je 1,50 m Breite

Macadambelag

Friedrich-List-Straße (Straße "D")

Fahrbahn 7,00 m

zweiseitiger Gehweg mit je 1,50 m Breite

Macadambelag.

Trennung von Gehweg und Fahrbahn mit Pflasterbund oder Granitrandsteinen, Randsteinhöhe 6 - 8 cm.

Straßenbeleuchtung:

Mastaufsatzleuchten alle 40 - 50 m.

5.3 Versorgung und Entsorgung

Das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet wird unter Beachtung der einschlägigen technischen Vorschriften durch Kanalisation und Wasserversorgung erschlossen.

Die anfallenden Abwasser werden über das Kanalnetz der vorhandenen mech.-biol. Kläranlage bei Zaisenhofen zugeführt.

Die Versorgung des Gewerbe- und Industriegebiets mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluß an die bestehende Versorgungsleitung vom Hochbehälter Emmelhofen zum Wohnplatz Zaisenhofen sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer Energie hat die EVS Biberach an geeigneter Stelle bereits eine Station aufgestellt.

Die öffentliche Müllbeseitigung ist durch die erfolgte Einführung des Benutzungszwangs sichergestellt.

Die Reinigung der öffentlichen Gehwege sowie die Räum- und Streupflicht sind durch örtliche PolizeiVO auf die Anlieger abgewälzt.

6) Soziale und kulturelle Einrichtungen

Die sozialen und kulturellen Einrichtungen für die künftigen Bewohner des Gewerbe- und Industriegebiets sind im Ortszentrum Kisslegg vorhanden, das auch über die zur Deckung des täglichen Bedarfs notwendigen Einrichtungen verfügt.

7) Planstatistik

Flächenbilanz

| | | | |
|-----|---|-----------------|------------|
| 7.1 | <u>Bruttoland des Gewerbe- und Industriegebiets</u> | 267 972 qm | 100 % |
| 7.2 | <u>Verkehrsflächen</u> | | |
| | Fahrbahnen | 13 700 qm | |
| | Gehwege | <u>5 100 qm</u> | <u>7 %</u> |
| 7.3 | <u>Netto- Gewerbe und Industrieflächen</u> | 249 172 qm | 93 % |
| | davon entfallen auf | | |
| | Gewerbegebiet | 209 000 qm | 84 % |
| | Industriegebiet | 40 172 qm | 16 %. |

Der erste Erschließungsabschnitt, der durch die Raiffeisenstraße im Süden bis zur Einmündung der Steinbeisstraße und die Robert-Bosch-Straße im Osten begrenzt wird, umfaßt eine Fläche von ca. 104 000 qm. Die restlichen, südlich angrenzenden Flächen werden in einem zweiten Abschnitt erschlossen und bebaut.

Im ersten Bauabschnitt werden ca. 16 Gewerbebetriebe und ca. 60 Einwohner angesiedelt, für den zweiten Bauabschnitt wird mit ca. 20 Betrieben und ca. 40 Einwohnern gerechnet.

8) Vorläufige Kostenschätzung der Erschließungskosten

| | | |
|---|---|-----------------|
| a) Straßen und Gehwege, Straßenbeleuchtung, Wasserversorgung, Kanalisation | } | 2 840 000.-- DM |
|---|---|-----------------|

b) Je Quadratmeter Gewerbe- und
Industrieland ergeben sich
folgende Kosten:

| | |
|---|---------------------|
| Herstellung der Erschließungsein- richtungen | 2 840 000.-- DM |
| Rohland für Verkehrsflächen | 47 000.-- DM |
| Städtebauliche Planung | 5 000.-- DM |
| Vermessungskosten für Straßen | <u>20 000.-- DM</u> |
| Gesamtkosten | 2 912 000.-- DM. |

Erschließungskosten je qm Gewerbe-
und Industrieland
2 912 000.-- DM : 249 172 qm = 11,69 DM.

Der Gemeinderat hat am 25.7.1972 beschlossen, die Gewerbe- und
Industriegrundstücke zu einem Preis von 7,50 DM pro qm zum Ver-
kauf anzubieten. In diesem Betrag ist der Grundstückskaufpreis und
die Erschließung mit Straße, jedoch ohne Gehwege und Randsteinsatz,
die öffentliche Entwässerung und die Straßenbeleuchtung enthalten.
Die satzungsmäßigen Beiträge für die Wasserversorgung, Zentralklär-
anlage und die Gehwegherstellung einschließlich Randsteinsatz wer-
den von der Gemeinde gesondert erhoben.

Mit dieser Preisfestsetzung möchte der Gemeinderat bewußt ansiedlungs-,
aussiedlungs- und expandierwilligen Gewerbebetrieben einen Anreiz
zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze zur Verbesserung der Infra-
struktur der Gemeinde Kisslegg bieten. Dabei sind die Grundsätze
der Vermögenserhaltung nach der Gemeindeordnung eingehalten.

Die Gewerbegrundstücke mit einem Meßgehalt von ca. 27 ha wurden 1972
zum Gesamtpreis von 700 000.-- DM erworben. Dies ergibt einen qm-Preis
von 2,61 DM. Unter Einschluß der Grunderwerbsteuer und einer Teilver-
zinsung des Eigenkapitals ergibt sich ein reiner Grundstückskauf-
preis von 3.-- DM.

Aufgestellt:

Kisslegg, den 23. Juni 1976
Bürgermeisteramt

(gez.) Endres
Bürgermeister