

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

"IM RHEINAUER", Teil 2

in Gailingen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Grundstücksflächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen zu können, und um damit Arbeitsplätze im Grenzgebiet zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für Gewerbe ausgewiesen.
Die zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend als Wiese genutzt.

Aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand neben dem vorhandenen GE „Vorderer Rheinauer“ und in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren Gewerbebetrieben und Sportanlagen fügt sich die vorgesehene Bebauung der Fläche städtebaulich in das bestehende Gesamtbild ein.

1.3 Lage

Das Planungsgebiet liegt westlich der Ortslage Gailingen. Es schießt mit seiner nördlichen Grenze direkt an das vorh. Gewerbegebiet „Vorderer Rheinauer“ an. Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine nach Süden leicht ansteigende Fläche.

Das Bebauungsgebiet wird begrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 5148/1, 5148/3, 5148, 5148/2 und die Straßengrundstücke 2570/1 und 5145

im Süden durch die Flurstücke 2659, 2614 (Teil) und 2687 (Teil)

im Westen durch die Flurstücke 2574 und 2572

im Osten durch die Flurstücke 5326 und 5326/1 sowie das Weggrundstück 5325 (teilweise)

1.4 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teil 2, umfasst eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,795 ha (= 100 %)

Davon entfallen auf:

GE	ca. 6.500 qm	81,8 %
Verkehrsfläche	ca. 1.450 qm	18,2 %
<hr/>		
Gesamt	ca. 7.950 qm	100 %

1.5 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die Verlängerung der vorh. in Nord – Süd - Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen Flst. 2570/1 (Straße A) und Flst. 5145 (Straße B) des vorh. GE bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplans. Die bestehenden Feldwege in Nord – Süd – Richtung sollen an diese neuen Erschließungsstraßen angebunden werden.

Zur Erschließung der mittleren Grundstücke ist an der südlichen Grenze des Bebauungsplans eine Verbindung der beiden Straßen A und B vorgesehen, sodass zur besseren Andienung der Gewerbeflächen eine Ringstraße entsteht. Als Ausbauquerschnitt wird im Gewerbegebiet eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken können von einer beliebigen Stelle der Erschließungsstraße aus erfolgen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

1.6 Bauliche Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Die zulässige bauliche Nutzung ist gem. § 8 der BauNVO für Gewerbegebiete (GE) festgelegt. Vergnügungsstätten sind generell ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur Einzelhandel im Zusammenhang mit einem im Gebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb bei einer max. Verkaufsfläche von 50 % der Geschosßfläche des Gewerbebetriebs zulässig.

Selbstständige Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

1.7 Umweltprüfung

Der Ausgleich zum Natureingriff ist in den Bebauungsplanvorschriften unter IV. Hinweise, Pkt. 2 Umweltbericht, geregelt bzw. im Umweltbericht – gesonderte Anlage – dargestellt.

1.8 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist zu erschließen durch

1.8.1 Straßenbau

1.8.2 Kanalisation im modifizierten Mischsystem

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das Regenwasser der Dachflächen und gering belasteten Hofflächen ist in Mulden zwischenzuspeichern und über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf soll an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

1.8.3 Wasserversorgung

1.8.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Gailingen erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen im vorh. GE.

1.8.4 Stromversorgung (EKS)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde.

1.8.5 Telefonleitungen (Deutsche Telekom AG)

Die Telefonversorgung erfolgt unter der Erde.

1.8.6 Gasversorgung (Gas- und E- Werk Singen)

Die Gasversorgung kann über das Gas- und E- Werk Singen erfolgen.

2.0 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation	ca.	66.500 €
2. Wasserversorgung	ca.	39.500 €
3. Straßenbau	ca.	190.000 €

Insgesamt ca. **296.000 €**
=====

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer (19 %), jedoch nicht die Vermessungskosten und die Kosten für die Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung des Grundstücks

bilden.

Owingen, den
24.09.2014

Gailingen am
Hochrhein,
den



Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Bürgermeisteramt