


Die Gemeinde Bubesheim erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

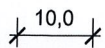
"Änderungsbebauungsplan Nr.0 und Nr.9 (3.BA) Gewerbegebiet Am Grieshauptgraben"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.10.03, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr.0 "Am Grieshauptgraben" und Nr.9 "Gewerbegebiet - 3.BA Am Grieshauptgraben"

 10,0

Maßzahl in Metern

GEb1

Gewerbegebiet 1 mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Tagzeit (6.⁰⁰-22.⁰⁰ Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 65$ dB(A) und während der Nachtzeit (22.⁰⁰-6.⁰⁰ Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 50$ dB(A) nicht überschreiten.

GEb2

Gewerbegebiet 2 mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Tagzeit (6.⁰⁰-22.⁰⁰ Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 59$ dB(A) und während der Nachtzeit (22.⁰⁰-6.⁰⁰ Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 44$ dB(A) nicht überschreiten.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO unzulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bezüglich immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel



Baugrenze

0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1,2

maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max. 8,0m

maximal zulässige Traufhöhe
Bezugspunkt ist das Höhenniveau der OK Fahrbahn Wendehammer Industriestraße. Bei Gebäuden mit Dachneigung ist die niedrigere Traufseite maßgeblich.

GEB2

Gewerbegebiet 2 mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Tagzeit (6.⁰⁰-22.⁰⁰ Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 59$ dB(A) und während der Nachtzeit (22.⁰⁰-6.⁰⁰ Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w'' = 44$ dB(A) nicht überschreiten.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO unzulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bezüglich immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel



Baugrenze

0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1,2

maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ)

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max. 8,0m

maximal zulässige Traufhöhe
Bezugspunkt ist das Höhenniveau der OK Fahrbahn Wendehammer Industriestraße. Bei Gebäuden mit Dachneigung ist die niedrigere Traufseite maßgeblich.

Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohfußboden) darf max. 0,5 m betragen, gemessen jeweils in der Gebäudemitte (Längsseite) vom natürlichen Gelände aus.
Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Stützmauern sind nicht zulässig.

SD/PD/FD/TD

zulässige Dachform: Sattel-/Pult-/Flach- und Tonnendach

DN 35°

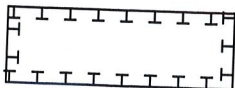
maximal zulässige Dachneigung

a

abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.



private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung Baugebiet/Ausgleichsfläche



Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

PF1

Pflanzbindung 1:
Innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Strauchgruppen von mind. 5-9 Pflanzen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Mind. 70% der Fläche sind zu bepflanzen. Die Restflächen sind mit extensiv gepflegtem Landschaftsrasen anzulegen. Die Pflanzung der Laubbäume ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung vorzunehmen (Arten und Pflanzqualität siehe Begründung).

PF2

Pflanzbindung 2:

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine blickdichte mind. dreireihige Strauchpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung der Laubbäume ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung vorzunehmen (Arten und Pflanzqualität siehe Begründung).



Anpflanzen von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen
Arten und Pflanzqualität siehe Begründung.



Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern
Arten und Pflanzqualität siehe Begründung.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist. Bei ungeeignetem Untergrund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser dem westlich angrenzenden Grieshauptgraben so zuzuführen, daß eine Abflussbeschleunigung aus dem Gewerbegebiet vermieden wird (z.B. Rückhaltung, Verzögerung).

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

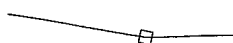
Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

Die Werbe- und Schriftzonen sind in Form, Art, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Masstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.

Nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig.

Zulässige Webepylonen dürfen nicht höher als 12 m und müssen mindestens 100 m vom Autobahnfahrbandrand entfernt sein. Es sind nur Firmenname und -symbole (nicht flackernd, nicht beweglich) zulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen

1899/3

Flurnummern



bestehende Gebäude mit HausNr.

Im B
Gew
ents
Begu
fläch
„Sch
Berü
aus
Immi
zuge
erze

Für o
Nied
zur V
mit R
gewe
Grun
Die F
mit w

Even
Denk

Das I

Verfa

a) De
bes

b) Die
Vor
stat

c) Zu
gen

d) Der
der

e) Zu
gen

f) Die
§ 10

g) Der

Ger

.....
1. B

h) Der
orts

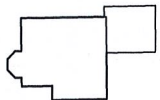
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen

1899/3

Flurnummern



bestehende Gebäude mit HausNr.



geplante Gebäude



Umgrenzung von Flächen für geplante Stellplätze

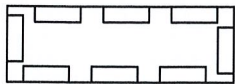


1 kV-Kabel der LEW

Die Trasse ist zu erhalten und von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten



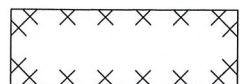
bestehende Bäume und Sträucher



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der zu ändernden Bebauungspläne Nr.0 "Am Grieshauptgraben" und Nr.9 "Gewerbegebiet - 3.BA Am Grieshauptgraben"

⊙ IO 1

Immissionsorte



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind -
Altablagerung

Gemäß Gutachten „Umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes“ wurden im Planbereich oberflächennahe Auffüllungen aus Bodenaushub, Bauschutt und Fremdmaterial (Metall, Glas, organische Substanzen) festgestellt. Auf Grundlage der Analysen, ist das Bodenmaterial teilweise nicht uneingeschränkt wieder verwertbar und muss in Anlehnung an die Vorgaben der LAGA-Richtlinie einer Verwertung zugeführt werden. Detaillierte Aussagen zu den Altablagerungen sind dem Gutachten „Umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes“ des Institutes für Materialprüfung Dr. Schellenberg (iFM) vom 22.09.2003, welches Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, zu entnehmen.

Im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung wird der Nachweis gefordert, dass die für das Gewerbegebiet festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte nach dem Berechnungsverfahren der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ und der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ unter Berücksichtigung eines ebenen Geländes und einer Höhe der Immissionsquellen von 2,0 m über Gelände. Die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche eines Betriebes dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A138 "Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das ATV Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Nachdem die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) nicht für gewerbliche Bauflächen gilt, ist für die Versickerung von den Dach-, Hof- und Fahrflächen unmittelbar auf den Grundstücken selbst, beim Landratsamt Günzburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Flächenversiegelungen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden. Stellplätze und Lagerplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (vgl. Begründung).

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Leipheim (vgl. Begründung).

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat von Bubesheim hat in der Sitzung vom 18.06.03 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.03 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitig Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.03 in der Zeit vom 21.07.03 bis 22.08.03 stattgefunden.
- c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in Fassung vom 30.06.03 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.07.03 bis 22.08.03 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.03 wurde mit textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.03 bis 11.12.03 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.03 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.11.03 bis 11.12.03 beteiligt.
- f) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.03.04 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.03 als Satzung beschlossen.

g) Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 09.03.04.

Gemeinde Bubesheim, den 09.03.04

.....
1. Bürgermeister.



h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.04.04 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat von Bubesheim hat in der Sitzung vom 18.06.03 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.06.03 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitig Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.03 in der Zeit vom 21.07.03 bis 22.08.03 stattgefunden.
- c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in Fassung vom 30.06.03 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.07.03 bis 22.08.03 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.03 wurde mit textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.03 bis 11.12.03 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.03 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.11.03 bis 11.12.03 beteiligt.
- f) Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.03.04 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.03 als Satzung beschlossen.
- g) Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 09.03.04.

Gemeinde Bubesheim, den 09.03.04
.....
1. Bürgermeister.



- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.04.04 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Bubesheim, den 08.04.04
.....
1. Bürgermeister

