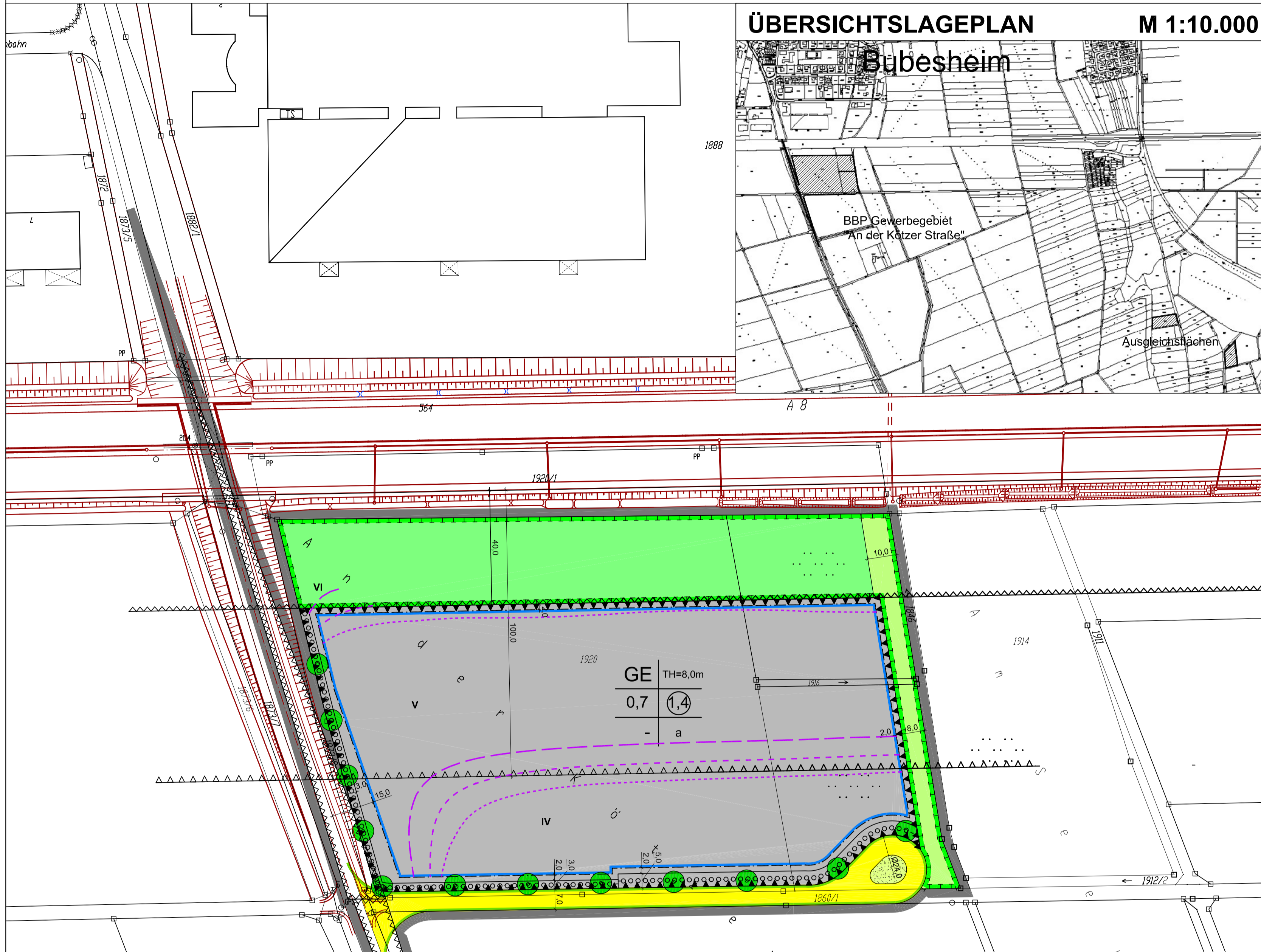
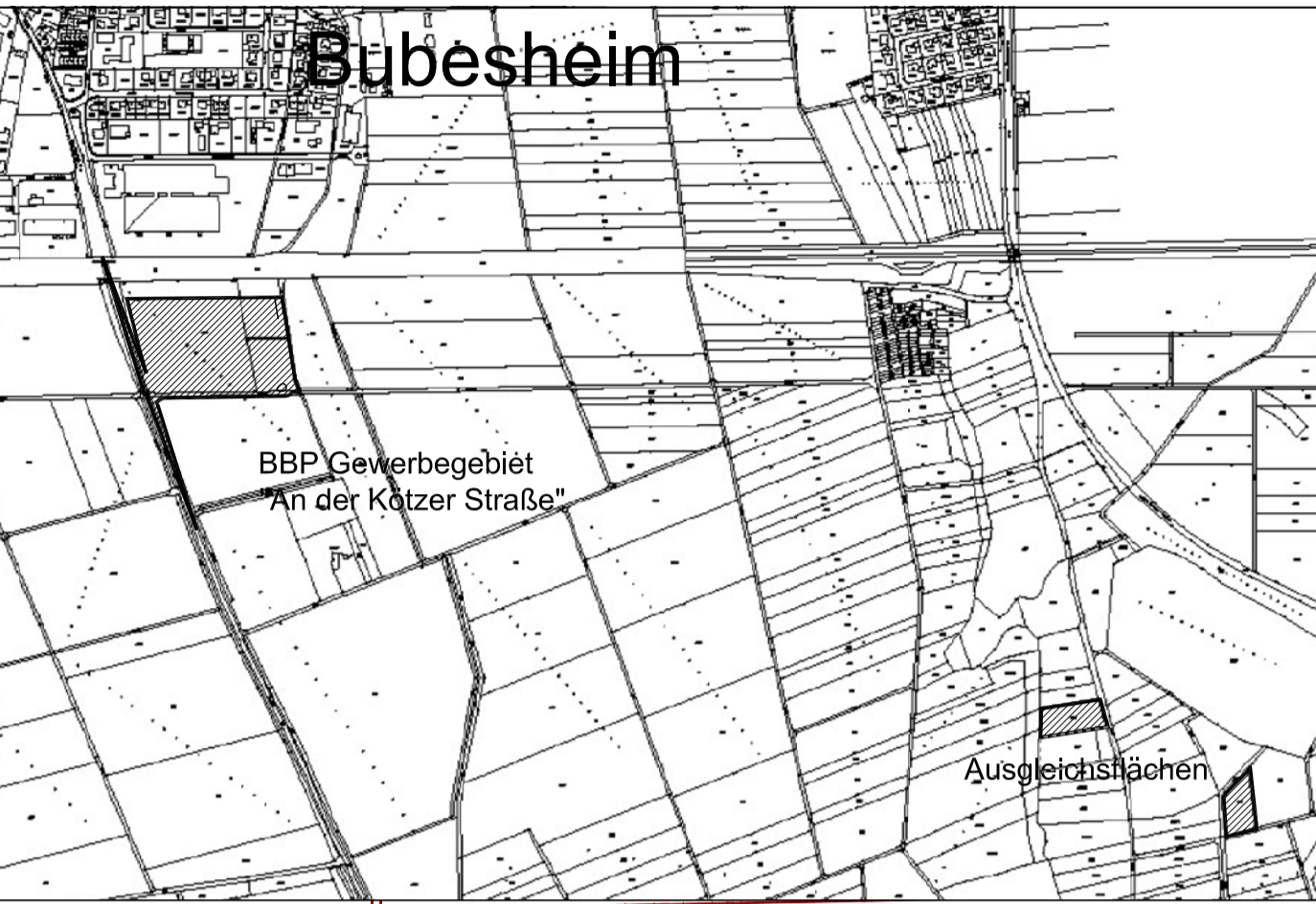


BEBAUUNGSPLAN

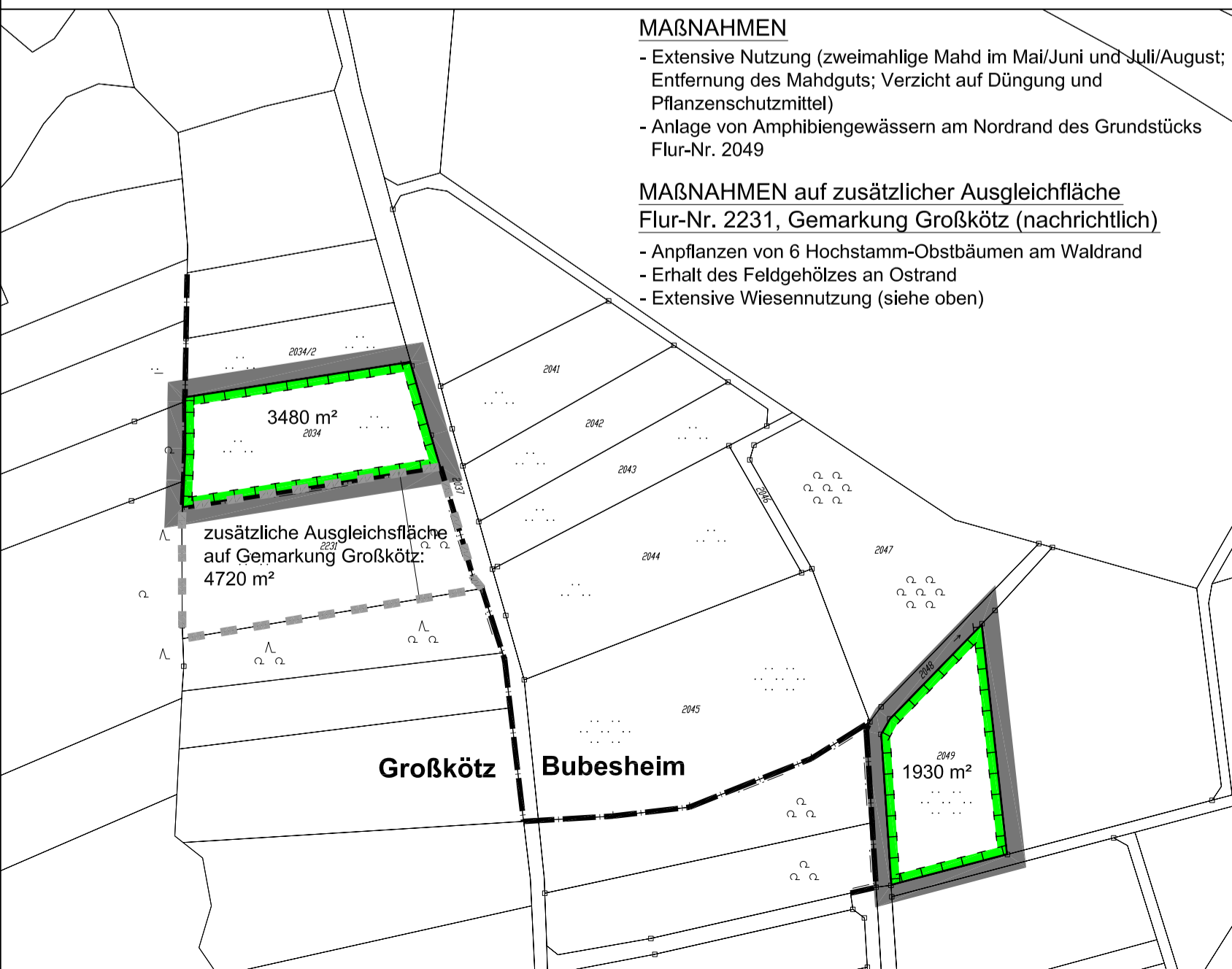
Gewerbegebiet "An der Kötzer Straße"



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB Fl-Nr. 2049 und 2034 M 1:2.000



- MAßNAHMEN**
- Extensive Nutzung (zweimalige Mahd im Mai/Juni und Juli/August; Entfernung des Mahdguts; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel)
 - Anlage von Amphibiengewässern am Nordrand des Grundstücks Flur-Nr. 2049

- MAßNAHMEN auf zusätzlicher Ausgleichsfläche auf Gemarkung Großkötz (nachrichtlich)**
- Anpflanzen von 6 Hochstamm-Obstbäumen am Waldrand
 - Erhalt des Feldgehölzes an Ostrand
 - Extensive Wiesennutzung (siehe oben)

Die Gemeinde Bubesheim erhält 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 (BayGO) den Bebauungsplan

Gewerbegebiet "An der Kötzer Straße"

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 Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßzahl in Metern
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.
- Baugrenze
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- Maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut) in Metern. Bezugspunkt ist das Höheniveau der Fahrbahnamitte der Erschließungsstraße in der Mitte der Erschließungsstraße nächstgelegenen Gebäudesseite.
- Abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen. Bei Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50,0 m ist nach 50,0 m im Grundriss ein Versatz der Außenwand von mindestens 2,0 m vorzusehen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn aus produktionsbedingten Gründen ein Versatz der Außenwände den Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßbegrenzungslinie
- Anbaufreier Streifen entlang BAB A8
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsanlagen
- Private Grünfläche - Pufferfläche
Auf der privaten Grünfläche - Pufferfläche sind in 2 Reihen insgesamt 30 Obstbäume altbewährter Lokalsorten als Hochstämmige anzupflanzen, die Fläche ist als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- Öffentliche Grünfläche - Uferschutzstreifen
Auf der öffentlichen Grünfläche - Uferschutzstreifen sind wechselfeuchte Mulden anzulegen. Es ist eine extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten, die Uferbereiche sind einzugrünen (Pflanzenarten siehe Begründung).
- Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten
Auf der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Grundstückszufahrten allgemein zulässig. Die Pflanzfläche im Bereich der 5 m breiten Eingrünung wird mit mindestens einem Gehölz je 2 m² festgesetzt. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Begründung aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen
Ein Verschieben der gemäß standortbezogenem Planzeichen festgesetzten Baumstandorte ist zulässig. Es ist jedoch mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl hochstämmiger Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Baumarten der die in der Begründung aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.
Pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gemäß Planzeichen „Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen“ und aufgrund anderer Festsetzungen zu pflanzenden und unterhaltenden Laubbäume sind dabei nicht anzurechnen.

18. Entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen verschiedener Betriebsgelände innerhalb des Gewerbegebietes sind Bäume und Sträucher zur Durchgrünung auf einer Fläche mit einer Breite von 2,5 m auf jedem Betriebsgrundstück zu pflanzen. Es sind die in der Begründung aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.

19. Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Mögliche technische Varianten sind in der Begründung enthalten.

20. Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Abwässer sind vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Benzol-/Ölabscheider).

21. Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag oder ähnliches) zu versehen.

22. Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Zäune, Hochbauten, Stapel u. a. nicht mit dem Grundstück verbundene Gegenstände nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

23. Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 3 m zur Straßbegrenzungslinie einzuhalten.

24. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden. Nach außen wirkende Lichteffekte (z. B. Skybeamer) sind nicht zulässig. Werbepläne sind maximal bis zu einer Höhe von 12,0 m zulässig. Sie müssen vom Fahrbahnrand der BAB A8 mindestens 100,0 m entfernt sein. Es sind nur Firmennamen und -symbole (nicht-flackernd und unbeweglich) zulässig.

25. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

26. **IV, V und VI** Räumliche Abgrenzung der Lärmpegelbereiche mit Angabe der maßgeblichen Geschosshöhen über natürlichem Gelände:

- Geschoss bis 2,4 m
- Geschoss über 2,4 m bis 5,2 m
- Geschoss über 5,2 m

Die Außenbauteile schützenswerter Räume (Bürosräume, Sitzräume, ähnliche Arbeitsräume) sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,ext} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 5	
	Bürosräume und ähnliches	
IV	35	
V	40	
VI	45	

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden. Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben als im Bebauungsplan festgesetzt, können die niedrigeren Lärmpegelbereiche den Nachweisen über die ausreichende Außenbauteilschalldämmung zu Grunde gelegt werden.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG
- In einem Abstand von 100,0 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der BAB A 8 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde
- Gemäß § 33 StVO dürfen Werbeanlagen nicht auf die Autobahn gerichtet sein.
- Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fensteröffnungen mit einer Länge von mehr als 15 m mit Fassadenranken zu begrünen.
- Es wird empfohlen, Flachdächer und fach geneigte Pultdächer zu begrünen.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollte auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze verzichtet werden.
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Das Plangebiet kann teilweise von Geruchs- und Schallimmissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen sein. Diese Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind zu dulden.
- Sobald bei einem anzunehmenden Betrieb Abwasser mit wassergefährdenden Stoffen anfällt und dieses in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden soll, ist hierfür gegebenenfalls eine Genehmigung nach Art. 41c des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich. Die Notwendigkeit einer solchen Genehmigung ist vorab mit dem Landratsamt Günzburg abzustimmen.
- Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen. Es wird empfohlen, die Fensteröffnungen von schützenswerten Räumen (Bürosräume, Sitzräume, ähnliche Arbeitsräume) auf die lärmabgewandte Fassadenseite (Süden) hin zu orientieren. Für schützenswerte Räume (Bürosräume, Sitzräume, ähnliche Arbeitsräume) mit Fensteröffnungen nach Norden, Westen und / oder Osten wird eine fensterunabhängige Belüftung oder der Einbau von Schalldämmultern empfohlen, wobei die Schalldämmulter wenigstens das Schalldämm-Maß der Fenster aufzuweisen haben. Es wird empfohlen, die Gebäude mit schützenswerten Nutzungen soweit wie möglich nach Süden an die neu geplante Erschließungsstraße hin zu orientieren. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche beruht auf der Annahme der freien Schallausbreitung im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung des Geländes. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der lärmabgewandten Fassadenseite niedrigere Lärmpegelbereiche aufgrund der Eigenschirmwirkung des Gebäudes ergeben können.
- Die Neuanbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße GZ 4 ist vor Erstellung der Hochbauten auf einer Länge von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der GZ 4 mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.
- Für die Anlage der Amphibiengewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die rechtzeitig beim zuständigen Landratsamt Günzburg zu beantragen ist.
- Abgrenzung Ausgleichsflächen außerhalb Gemeindegebiet Bubesheim
- Planung sechsspuriger Autobahnausbau
- Bei einer wesentlichen Umgestaltung des Grieshauptgrabens ist eine Planfeststellung/Plangenehmigung erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Bubesheim hat in der Sitzung vom 10.10.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.06 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.02.06 bis 02.03.06 öffentlich im Rathaus Bubesheim ausgelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.06 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.01.06 bis 02.03.06 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.07 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.07 bis 24.10.07 öffentlich im Rathaus Bubesheim ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.07 wurden die die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.07 bis 24.10.07 beteiligt.

Die Gemeinde Bubesheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.07 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.07.07 als Satzung beschlossen.

Bubesheim, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Bubesheim, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Bubesheim, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

D					
C					
B	Klarstellung private Grünfläche-Pufferfläche	WP	LI	<i>han</i>	10.12.07
A	Konkretisierung Lärmpegelbereiche nach Geschosshöhen	WP	LI	<i>han</i>	12.11.07
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	ZEICHNET PRINCIPAL	GEPRÜFT	DATUM DATE
AUFTRAGGEBER:	Gemeinde Bubesheim				
ORDERED BY:					
PROJEKT TITEL:	Bebauungsplan Gewerbegebiet "An der Kötzer Straße"				
PLANBEZEICHNUNG:	DRAWING TITLE:				
PROJEKT NR.:	7271 25	MASSTAB:	1:1000		
PROJECT NO.:		SCALE:			
 PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · TEL: 0 82 82 / 9 94 - 0 FAX: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KÜB@klingsconsult.de · www.klingsconsult.de		BEARBEITER:	Wolpert	DATUM DATE	
		PRINCIPAL:			
		ZEICHNET:	HL/LI	09.07.07	
		DRAWN BY:			
		GEPRÜFT:	<i>handed</i>	09.07.07	
		CHECKED BY:			
		ZEICHNUNG NR.:	DRAWING NO.:		