

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

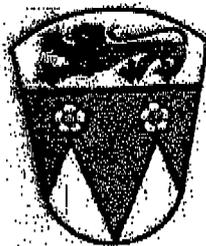
5. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN NR.7

mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET :

„ NEUER WASSERBURGER WEG UND AM HOHEN RAIN „



## GEMEINDE BUBESHEIM

LANDKREIS GÜNZBURG

Neusäß, den 2002-02-27  
geändert, den 2002-10-29  
geändert, den 2003-01-20



**Steinbacher-CONSULT**

Richard-Wagner-Straße 6  
86356 Neusäß  
Telefon: (0821) 46059-0  
Telefax: (0821) 46059-99  
email: info@steinbacher-consult.com



**INGENIEURBÜRO STEINBACHER-CONSULT**  
**RICHARD-WAGNER-STR: 6, 86356 NEUSÄSS**

ZET/MA/A2-006

Die Gemeinde Bubesheim, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl.I.S.1950), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796) folgende 5. Bebauungsplanänderung für das Gebiet – Neuer Wasserburger Weg und Am Hohen Rain – als

## Satzung

### I. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Bestandteile

Der Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000 mit Übersichtsplan im M 1 : 25 000 und Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000, Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### § 2 Inhalt des Bebauungsplanes – Geltungsbereich der 5. Änderung

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Ing. Büro Steinbacher – Consult, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 2002-02-27 (in der Fassung vom 2003-01-20) die zusammen mit nachstehenden Vorschriften und der Begründung die Bebauungsplanänderung bildet.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G. v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

#### Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise sind zugelassen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### Nicht zugelassen sind: (gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Baumassenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. Hundert überschritten werden, höchstens

## § 5 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (römische Ziffer ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

## § 6 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von über 50 m erreichen, wenn die Betriebsstruktur dies erfordert.

## § 7 Immissionsschutz

- (1) Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, unterschieden nach dem Tagzeitraum  $L_{w,T}$  (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum  $L_{w,N}$  (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

$L_w$  tags/nachts 60/48 dB (A)  $m^2$

$L_w$  tags/nachts 60/35 dB (A)  $m^2$  - westlicher Bereich  
(siehe Planeintrag)

- (2) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Berechnungsverfahren“ vom Mai 1987 bei freier Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen) ergeben. Eine Befreiung oder eine Ansetzung davon abweichender, immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Gemeinde möglich.

- (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbepärzellen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnungen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.
- (4) Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszuweisen.

### **§ 8 Versickerung von Niederschlagswasser, Bodenversiegelung**

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.
- (2) Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breiflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern.
- (3) Die Bodenversiegelung ist auf das notwendigste zu begrenzen.

## **III. Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 9 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Pult-, Flachdächer und Tonnendächer zulässig.

Die Dachneigung darf betragen:  
- für gewerbliche Bauten bis max. 43°

- (2) Nebengebäude und Garagen können mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- (3) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

## § 10 Höhenlage der Gebäude

- (1) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,60 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante im Eingangsbereich.
- (2) Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Rampen o.ä.)

## § 11 Einfriedungen und Anpflanzungen

- (1) Im Planbereich dürfen Einfriedungen von 1,00 m bis max. 2,00 m ohne Sockel errichtet werden.  
Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind soweit wie möglich als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzflächen zu erfolgen.
- (3) Zusammenhängende Parkflächen sind mit großkronigen Bäumen (pro 125 m<sup>2</sup> ein Baum) der I. Wuchsklasse mit Strauchunterpflanzung, flächendeckend zu durchgrünen.
- (4) Mindestens 15 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzflächen zu gestalten.
- (5) Standortheimische Vegetation

Artenliste:

**Bäume:**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Feldahorn   | Acer Campestre      |
| Spitzahorn  | Acer platanoides    |
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Schwarzerle | Alnus Glutinosa     |
| Sandbirke   | Betula pendula      |
| Hainbuche   | Carpinus betulus    |
| Esche       | Fraxinus excelsior  |

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Holzapfel      | Malus sylvestrus           |
| Zitterpappel   | Pouulus tremula            |
| Vogelkirsche   | Prunus avium               |
| Traubenkirsche | Prunus padus               |
| Wildbirnen     | Pyrus communis             |
| Stieleiche     | Quercus robus              |
| Silberweide    | Salix alba                 |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia           |
| Winterlinde    | Tilia cordata              |
| Obstbäume      | (Hochstamm bewährte Sorte) |

**Sträucher:**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Gemeiner Hartriegel   | Cornus sanguinea   |
| Haselnuss             | Corylus avellana   |
| Eingriffiger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen        | Euonymus europaea  |
| Liguster              | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche         | konicera xylosteum |
| Schlehe               | Prunus spinosa     |
| Hundsrose             | Rosa canina        |
| Salweide              | Salix caprea       |
| Korbweide             | Salix viminalis    |
| Schwarzer Holunder    | Sambucus nigra     |
| Wolliger Schneeball   | Viburnum lantana   |
| Wasserschneeball      | Viburnum opulus    |

- (6) PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und mit Bäumen der I. Wuchsklasse zu begrünen.
- (7) Sonstige nicht überbaute Flächen, die gewerblich genutzt werden (z. B. Lagerflächen) müssen eingegrünt werden. bei einer Größe über 150,0 m<sup>2</sup> sind diese Flächen durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern, soweit die beabsichtigte Nutzung dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.
- (8) Entlang des Grieshauptgrabens ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Bereich dient der Uferabflachung und Aufweitung sowie der natürlichen Entwicklung. Für die Maßnahme ist ein spezieller Gestaltungsplan zu erstellen.
- (9) Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:  
  
öffentliche Pflanzungen - 1. Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen  
  
private Pflanzungen - 1. Jahr nach Bezug der Gebäude

## § 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe oder freistehend angeordnet werden.  
Mit den Werbeanlagen ist zur Kreisstraße ein Mindestabstand von 10,0 m einzuhalten
- (2) Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.
- (3) Im Gewerbegebiet sind Pylone bis max. 7,0 m Höhe zulässig. Pro Firmengrundstück ist max. 1 Pylon zulässig.
- (4) Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen (nicht flackernd und nicht beweglich) zulässig.
- (5) Nach außen wirkende Lichteffekte (Sky-Beamer) sind nicht zulässig.

### § 13 Geländeänderungen

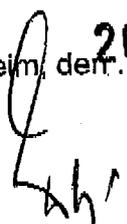
- (1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.
- (2) Die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßen gilt für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche. (Grundlage für die Sockel – Gebäudehöhen)

## IV. Schlussbestimmungen

### § 14 Inkrafttreten

- (1) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet: „Neuer Wasserburger Weg und Am Hohen Rain“ im überplanten Bereich außer Kraft.

Bubeshelm, den 20. Jan. 2003

  
.....  
A. Buck 1. Bürgermeister

