

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET :

„ GEWERBEGEBIET 3.BA AM GRIESHAUPTGRABEN „



GEMEINDE BUBESHEIM

VG KÖTZ

LANDKREIS GÜNZBURG

Neusäß, den 2000-08-23
geändert, den 2000-10-25
geändert, den 2000-12-20



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

ZeMa B-00-753

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. IS. 2141), 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, BayRS – 2020 –1-1-I) folgenden Bebauungsplan für das Gewerbegebiet – 3. BA Am Grieshauptgraben als

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung im Maßstab M = 1 : 1000 mit
Flächennutzungsplanplanausschnitt M = 1 : 5000 und
Übersichtplan M = 1 : 25000, Zeichenerklärung und
Verfahrensvermerke
- Teil B: Textliche Festsetzungen
- Teil C: Begründung dem. § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Steinbacher-Consult, Richard-Wagner-Str. 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.08.2000 (in der Fassung vom 2000-12-20), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466) festgesetzt. Von den Ausnahmen sind die Vergnügungsstätten nicht zulässig auch nicht ausnahmsweise.

Zulässig sind:

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

Von den Ausnahmen sind nur zulässig:

5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grund- und Geschossflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

(2) Bei der Ermittlung der Grundflächen 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 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

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

§ 6 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. Traufhöhe gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die festgelegte Geländeoberfläche. Als Traufhöhe gilt OK-Dach am Schnittpunkt mit der Verlängerung der Außenwand.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 8 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen mit einer Länge von über 50 m, errichtet werden.

§ 9 Immissionsschutz

- (1) Auf der Gewerbegebietsfläche des 3. Bauabschnittes sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten immissionswirksame, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} von 59 dB(A)/m² zur Tagzeit und 44dB(A)/m² zur Nachtzeit nicht überschreiten. Die L_{WA} -Werte sind in die Planzeichnung eingetragen.
- (2) Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 und der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom März 1997 ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

- (3) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegrundstücken ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.
- (4) Infolge der vorherrschenden Straßenverkehrsgeräusche durch die Bundesautobahn A8 dürfen in einem Abstand von bis zu 20 m zur südlichen Baugrenze Fenster von Schlaf-, Kinder- und Ruheräumen bei einer Höhe der Fensteroberkanten im Bereich von 6 m bis 8 m über Gelände nicht zur Südseite hin orientiert werden. Bei einer Höhe der Fensteroberkanten im Bereich von mehr als 8 m über Gelände ist eine Orientierung zur Nordseite hin vorzunehmen.

Im Bereich von 20 m bis 40 m von der südlichen Baugrenze entfernt sind Fenster von Schlaf-, Kinder- und Ruheräumen, deren Oberkante höher als 8 m über Gelände liegen, von der zur Autobahn zugewandten Südseite weg zu orientieren.

- (5) Weiterhin ist bei einem Abstand zur südlichen Baugrenze von weniger als 30 m zu beachten, dass die Außenbauteile von Räumen, die für Wohnzwecke bestimmt sind und nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt dienen, erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von mindestens erforderlich $R_{w,res} = 40$ dB aufzuweisen. Für Büroräume ist ein Wert von erforderlich $R_{w,res} = 35$ dB einzuhalten.

Bei einem Abstand zur südlichen Baugrenze von mehr als 30 m sind jeweils um 5 dB niedrigere, erforderliche resultierende Schalldämmmaße vorzusehen.

§ 10 Grünordnung

(1) Maßnahmen vor Baubeginn:

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,5 m hohen Mieten zu lagern.

(2) Straßenbäume:

Entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe mit geeigneten hochwüchsigen heimischen Laubbäumen der I. Wuchsklasse gem. Planzeichnung anzulegen.

(3) Mindestens 15 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten.

(4) Ortsrandeingrünung:

Auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden privaten Grünfläche im Osten ist eine geschlossene Baum und Strauchpflanzung in einer Tiefe von 10,0 m herzustellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,5 x 1,5 m zu setzen (Pflanzgröße 80 – 125 cm). Zusätzlich sind alle 13,0 – 18,0 lfdm Pflanzstreifen Bäume der I. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 10,0 cm zu setzen, dazwischen jeweils 1 Baum der II. Wuchsklasse.

(5) Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und

Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen.

- (6) PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. (z. B. Schotterterrassen, Radengittersteine 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 m² sind diese Flächen durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern, soweit die beabsichtigte Nutzung dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.
- (8) Der im Süden gelegene Lärmschutzdamm ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste (9) lückenlos zu bepflanzen.
- (9) Entlang des Grieshauptgrabens ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich dient der Uferabflachung, Aufweitung sowie der natürlichen Entwicklung. Für die Maßnahme ist ein spezieller Gestaltungsplan zu erstellen.

(9) Gehölzzusammenstellung:

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 ¹	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	Koniacera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

§ 11 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 breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern.
- (3) Die Bodenversiegelung ist auf das notwendigste zu begrenzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 12 Gestalterische Festsetzungen

Für die Hauptgebäude sind die in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachformen zulässig.

Die Dachneigung darf max. 35° betragen.

- (1) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- (2) Bei Gebäuden über 50,0 m Gesamtlänge ist nach 55,0 m im Grundriss ein Versatz der Außenwände um mind. 2,5 vorzusehen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann oder wenn aus produktionsbedingten betrieblichen Gründen ein Vorsatz der Außenwände den Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.
- (3) Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sowie Gasverteilerstationen sind nur mit Satteldächern zulässig.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.
- (2) Werbeanlagen und Beleuchtungen entlang der Autobahnen dürfen nicht zur Autobahn gerichtet werden.
- (3) Die Werbe- und Schriftzonen sind in Form, Art, Größe, Lage und Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.
- (4) Nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig.
- (5) Werbepylone sind zulässig – max. 12,0 m hoch. Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen (nicht flackernd und nicht beweglich) zulässig und müssen vom Fahrbahnrand der Autobahn mindestens 100,0 m entfernt sein.

§ 14 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

§ 15 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,50 m betragen, gemessen jeweils Gebäudemitte (Längsseite) vom natürlichen Gelände aus.

- (2) Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Verladerampen o. ä.).

§ 16 Einfriedungen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen von 1,00 – 2,00 m ohne Sockel zulässig.
Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht, Stahlgitter o. ä., die überwiegend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

- (2) Im Osten, entlang des Feldweges ist die Einfriedung innerhalb des Grünstreifens zu errichten und muss mindestens 2,0 m vom Farbahnrand entfernt sein.

- (3) Entlang der Autobahn, am Dammfuß ist eine lückenlose Einfriedung zu errichten. Öffnungen für Pflegemaßnahmen sind zulässig.

§ 17 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bubesheim, den

21.12.2000
Buck
hW

1. Bürgermeister

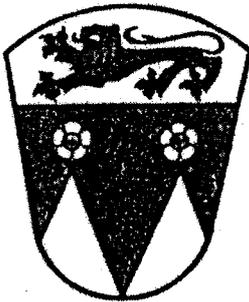


TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET :

„ GEWERBEGEBIET 3.BA AM GRIESHAUPTGRABEN „



GEMEINDE BUBESHEIM
VG KÖTZ
LANDKREIS GÜNZBURG

Neusäß, den 2000-08-23
geänd. den 2000-10-25
geänd. den 2000-12-20



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

Ze/Ma B-00-753

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Bubesheim hat in der öffentlichen Sitzung am 01.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der unmittelbare Anlass für die Gebietsaufplanung war:

- Antrag für Betriebserweiterungen aus beengter Lage
- Nachfrage nach Gewerbegrundstücken
- Bereitschaft der Grundbesitzer

1.1 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen und die Gebietsnutzung als Gewerbegebiet entsprechend enthalten.

2. ORTSENTWICKLUNG UND GEBIETSBESCHREIBUNG

2.1 Die Gemeinde Bubesheim liegt im Nordwesten des Landkreises Günzburg. Sie gehört zur VG- Kötz und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Günzburg.

Zur Zeit hat Bubesheim rd. 1426 Einwohner und entwickelt sich kontinuierlich weiter.

Verkehrlich liegt Bubesheim günstig an der Bundesautobahn A 8 und ist über Kreisstraßen und die Staatsstraße 2020 gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

2.2 Gerade die Lage an der Autobahn und die unmittelbare Nachbarschaft zum Mittelzentrum Günzburg machen den Bereich für Gewerbeansiedlungen so attraktiv.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,80 ha Gewerbegebiet einschließlich Lärmschutzdamm und Ortsrandeingrünung.

2.3 Das Gebiet liegt im Schutzbereich des Flugplatzes Leipheim.

3. STÄDTEBAULICHE- UND ORTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

3.1 Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand, nördlich der Autobahn an der Gemarkungsgrenze zu Günzburg.

Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Haupteinfahrt (Industriestraße) des westlichen Bereiches aus durch Verlängerung von Verkehrsflächen vom Wendeplatz.

- 3.2 Aus ortplanerischer Sicht war es ein besonderes Anliegen, das natürliche Gelände zu erhalten und durch die Festsetzung der entsprechenden Sockelhöhen die Gebäude einzuordnen. Um hier die künftige Baumassen zu begrenzen erfolgte die Festsetzung der Traufhöhe. Dadurch wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in noch zu vertretenden Grenzen gehalten.
- 3.3 Aus ortplanerischer Sicht ist besonderer Wert auf die Gestaltung der Gebäude, die Dachlandschaft und eine angemessene Ein- und Durchgrünung Wert zu legen. Bei Flachdächern sollte eine Begrünung erfolgen.
- 3.4 Auf weitere Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Architektur wurde verzichtet, da diese in Gewerbegebieten unerwünscht und erfahrungsgemäß auch schwer durchsetzbar sind.

4. ERSCHLIESSUNG – VER- UND ENTSORGUNG

Bundesautobahn - A 8

Für die südlich angrenzende Bundesautobahn ist für den 6 spurigen Ausbau ein Planfeststellungsverfahren gelaufen. Die Grenze des Bebauungsplanes ist mit der Grenze der Planfeststellung abgestimmt.

Beim Bau der nördlichen Fahrbahn wird eine Teilfläche (Flächenstreifen entlang des südlichen Feldweges von ca. 10 m) vorübergehend als Lagerfläche benötigt.

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt vom bestehenden Wendeplatz der Industriestraße aus durch eine Weiterführung durch einen Stichweg. Bei Bedarf kann die Straße erweitert werden.

Zur Zeit sind auf Grund der Besitzverhältnisse alle Grundstücke erschlossen und die Grundbesitzer haben Eigenbedarf angemeldet und benötigen keine innere Erschließung.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Durch Erweiterung der bestehenden Kanäle kann für das Gebiet eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden. Ebenso kann die bestehende Kläranlage die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend behandeln, nach Anschluss der Gemeinde an die Abwasseranlage der Stadt Günzburg.

Niederschlagswasser wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickern.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden (z.B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138-„Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagwasser

Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen steht das Wasserwirtschaftsamt zu Verfügung.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch die bestehenden Leitungen gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min über 2 Stunden erforderlich. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 140 m Hydranten einzubauen.

4.4 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

4.5 Gasversorgung

Die Erdgas Schwaben GmbH teilt mit, dass das Baugebiet mit Erdgas versorgt wird

4.6 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherren wird daher empfohlen vom Gebäude bis zu Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

4.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Günzburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen. (Straßenrand)

4.8 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände steigt nach Süden und Osten leicht an.

Als Baugrund wird nach einer normal mächtigen Humusschicht sandiger Lehm vermutet. Der Baugrund dürfte ausreichend tragfähig sein.

Den Bauherren wird empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

4.9 Altlasten

Nach Rücksprache mit den Grundbesitzern und Ortskundigen haben sich keine Hinweise auf mögliche Altlasten ergeben.

4.10 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste zu begrenzen.

5. BAUFLÄCHEN, FLÄCHENBILANZ

- 5.1 Größe des Geltungsbereiches = 3,354 ha
- 5.2 Verkehrsflächen
- Erschließungsstraße ca. 220 m² = 220 m²
- 5.3 Ortsrandeingrünung = 1.400 m²
- 5.4 Nettobauland = 3.192 ha

6. BELANGE DES NATURSCHUTZ, GRÜNORDNUNG UND GESTALTUNG

- 6.1 Das Gebiet liegt auf einer Hochterrasse der Schotterflur- und Terrassenlandschaft, einem Teil der Iller – Lechplatte.
Zur Zeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. (Acker und Grünland)
- 6.2 Es handelt sich um eine Fläche die im Westen und Norden von der vorhandenen Bebauung begrenzt wird, im Süden von der Autobahn und im Osten von der freien Landschaft. Es handelt sich also um eine Lückenschließung in diesem Bereich.
Auf grund der Lage und Situation ist das Gebiet der Kategorie I zuzuordnen - also handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild.

6.3 Als zentrales, gliederndes Element mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist der Grieshauptgraben. (am westlichen Rand) Südlich der Industriestraße auf eine Tiefe von ca. 50 m ist der Graben im Bereich des genehmigten Bebauungsplanes „Am Grieshauptgraben“ festgesetzt einschließlich des Grünbestandes. Die Baugrenzen sind hier im Abstand von ca. 10 m (Ostseite).

Um hier die Pufferflächen zu vergrößern, wurde im südlichen Anschluss die Baugrenze auf 16 m Abstand erweitert.

Diese Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Uferbereiche werden abgeflacht. Die Fläche wird, wegen der besonderen ökologischen Bedeutung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

6.4 Der Gemeinderat hat festgelegt, dass die Ausgleichsregelung nicht angewandt wird. Vielmehr soll den Belangen von Natur- und Landschaft durch andere Maßnahmen Rechnung getragen werden.

6.5 Den Belangen von Natur und Landschaft wird wie folgt Rechnung getragen:

- geringe Nutzung
- Ortsrandeingrünung im Osten ohne sichtbare Einfriedung
- keine Sockel
- Grünfestsetzungen innerhalb der Baugrundstücke
- Damm mit flächenhafter dichter Begrünung
- Sicherung und Verbreiterung des Ufers am Grieshauptgraben

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich

a)	Grunderwerb für Verkehrsflächen	=	---
b)	ca. 30 lfdm Straße mit 6,0 m a DM 870,-	=	DM 26.100,-
c)	ca. 2 Brennstellen a DM 4.000,-	=	DM 8.000,-
d)	ca. 50 lfdm Wasserleitung mit Hydranten und Schieber a DM 500,-	=	DM 25.000,-
			<hr/>
			DM 59.100,-
e)	ca. 50 lfdm Kanal a DM 650,-	=	DM 32.500,-

7.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die Ortsatzungen.

7.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme:

Zur Erschließung der Grundstücke und Finanzierung der Maßnahme wird mit den Beteiligten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

- 8.1 Für das Planungsvorhaben der Gemeinde Bubesheim wurde die schalltechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt - Technik und Planungs GmbH, Altomünster mit der Auftragsnr. „Al 1516/2000 - PT“ angefertigt. Hierin wurden die straßenverkehrsbedingten Geräuschemissionen im Geltungsbereich des Baugebietes auf der Grundlage der Plansituation zum 6-streifigen Ausbau der Bundesautobahn A 8 und auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 ermittelt.
- 8.2 Weiterhin wurden die zulässigen Geräuschemissionen durch die geplante Gewerbegebietsfläche auf die schützenswerte Wohnnachbarschaft bewertet. In diesem Zusammenhang war die Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte durch die zur vorhandenen Vorbelastung hinzukommenden Schallimmissionen geboten. Berechnungsgrundlage bildeten die Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720. Zur Beurteilung der Geräuschemissionen wurde die DIN 18005, Beiblatt 1 herangezogen.
- 8.3 Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärmes die aus den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel aus den Geräuschen eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.
- 8.4 Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel bedeuten, dass zur Tagzeit auf den Bauflächen gewerblicher Betrieb möglich ist. Zur Nachtzeit lassen sich geräuscherzeugende Tätigkeiten nur eingeschränkt ausüben.
- 8.5 Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit einem schalltechnischen Beratungsbüro Kontakt aufnehmen soll.

8.6 Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch von 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

9. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- 9.1 Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im OT, bzw. in Günzburg alle Geschäfte vorhanden.
- 9.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grund- und Hauptschule), Kindergarten, Ärzte, Apotheken usw. sind ebenfalls teilweise im Ort bzw. in Günzburg.

10. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- 10.1 Das Baugebiet wurde aufgeplant um Betrieben Baugelände anbieten zu können.
- 10.2 Da die Grundstücke teilweise von Betrieben erworben wurden, wird mit einer bedarfsorientierten Bebauung gerechnet. Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da die Grundstücke von den Besitzern selbst genutzt werden und keine Unterteilung beabsichtigt ist.

Bubesheim, den 25.10.2000



Buck
LW
.....
1. Bürgermeister