Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd"

Die Gemeinde Wilburgstetten erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen sowie der Begründung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)

1.Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2.Art der baulichen Nutzung (§5, §9 BauGB, §§1-11 BauNVO)

2.1 MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

2.2 GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2.3 SO Sondergebiet (§11 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1BauGB, §16 (3)BauNVO)

3.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl nach §19 Abs. 1 BauNVO, z.B. 0,8

3.2 FH 12 maximale Firsthöhe in Metern, z.B. 12m
Als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden EG bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

4.1 Baugrenze, blau

5. Verkehrsflächen (§9 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Zufahrt

5.3 öffentliche Verkehrsfläche

6. Grünflächen (§5 und §9 BauGB)

6.1 Grünfläche

6.2 Sukzessionsfläche als Vermeidungsmaßnahme

7. Planurigsrechtliche Hinweise

7.1 bestehende Grundstücksgrenzen

7.2 761 Flurstücksnummer, z.B. 761

7.3 10,00 Maßzahl in Meter, z.B. 10,00m

7.4 Anbauverbotszone

7.5 vorhandene Gebäude

7.6 Schutzzone Limes

7.7 erweiterte Zone Limes

7.8 Sichtfläche,
innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden, Anpflanzungen aller Art und Zäune, Stapel, Haufen usw. nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben.

7.9 emittierende Teilflächen

7.10 Bereich A — Bereich zwischen Baugrenze und 62 dB(A)-Linie:
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R'w,res > 40 dB
Büroräume R'w,res > 35 dB

7.11 Bereich B — Bereich östlich der 62 dB(A)-Linie:
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R'w,res > 35 dB
Büroräume R'w,res > 30 dB

7.12 bestehende Kanalführung (informativ)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die als Mischgebiet bezeichneten Flächen werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die als Gewerbegebiet bezeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 Die als Sondergebiet bezeichneten Flächen werden als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO für regenerative Energie festgesetzt.

1.4 Vergnügungsstätten gemäß § 6 BauNVO Abs. 2 Punkt 8 und Abs. 3 und § 8 BauNVO Abs. 3 Punkt 3 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Firsthöhe wie durch Planzeichen festgesetzt sowie die Grundflächenzahl.

2.2 Die Grundflächenzahl GRZ wird für das Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt.

2.3 Die Grundflächenzahl GRZ wird für das Gewerbe- und Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt.

2.4 Auf Flur 753/6 entlang der nördlichen Grenze zu den Fluren 753/7 und 753/8 wird darüber hinaus eine Wandhöhe von maximal 5m festgesetzt.

3. Bauweise

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Absatz 2 BauNVO.
Ausnahmsweise darf die Länge von Gebäuden mehr als 50m betragen.

4. Gestaltung der Gebäude / Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien

4.1 Als Dachform sind Satteldächer, Pultdächer bzw. Flachdächer zulässig.

4.2 Dachüberstände bei Gebäuden sind bis zu maximal 1 Meter zulässig.

4.3 Gründächer sind möglich.

4.4 Werbeanlagen sind in Form von Firmennamen und -logos mit einer maximalen Höhe von 1,80m je Werbetafel zulässig.

4.5 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

5. Stellplätze und Nebengebäude

5.1 Stellplätze sind in Misch- und Gewerbegebieten auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen und herzustellen.

5.2 Stellplätze in Sondergebieten für regenrative Energien sind nicht erforderlich bzw. können auf anderen Baugrundstücken nachgewiesen und hergestellt werden.

5.3 Stellplätze, Zufahrtswege und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

6. Lagerplätze

6.1 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten, es sei denn, die Betriebsabläufe erfordern eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers oder dort lagernde Stoffe gemäß gesetzlichen Vorgaben nicht auf wasserdurchlässigen Belägen gelagert werden dürfen.

7. Lärmschutz

7.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 211049/4 vom 15.02.2012 des Ingenieurbüros Greiner ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

7.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

		Emissionskontingente L(EK) in dB(A)	
Teilfläche	Fläche in m²	Tag	Nacht
GE Nord	8.334	58	43
GE Süd	25.357	59	44

Für die in der folgenden Tabelle genannten Immissionsorte gelten Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$, um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Immissionsorte	Zusatzkontingente L(EK, zus) in dB(A)
	Tag und Nacht
Wohngebäude auf Fl.Nr. 534/11 im WA-Gebiet	4
Wohngebäude auf Fl.Nr. 689/3 im Außenbereich	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte j $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,ZUS,j}$ zu ersetzen ist.

7.3 Die Emissionskontingente gelten auch für die ausgewiesenen Sondergebietsflächen für regenerative Energien. Ein Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist bei weitgehend geräuschlosen Formen der Energieerzeugung (z.B. Photvoltaik) nicht erforderlich.

7.4 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

7.5 An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen der TA Lärm für GE-Gebiete einzuhalten.
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume bzw. Wohnungen für Betriebsangehörige) vorgesehen werden:

Bereich A: Wohnnutzung: $R'_{w,res}$ > 40 dB
Büronutzung: $R'_{w,res}$ > 35 dB

Bereich B: Wohnnutzung: $R'_{w,res}$ > 35 dB
Büronutzung: $R'_{w,res}$ > 30 dB

7.6 In den Bereichen A und B ist an den straßenzugewandten Gebäudefassaden eine fensterunabhängige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu ermöglichen.

8. Denkmalschutz

8.1 Der Limes ist in einem 10m breiten Streifen als ca. 60cm hoher Erdwall auszubilden. Die Ränder können mit Gabionen gefasst werden.

8.2 Die erweiterte Zone Limes ist informativ dargestellt; insbesondere auf die Anzeigepflicht bei Funden von Denkmälern.

9. Führung von Versorgungsleitungen

9.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Abwasserbeseitigung - Versickerung von Niederschlagswasser

1.1 Der öffentlichen Entwässerungsanlage dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nur dann an die Kanalisation angeschlossen werden, wenn die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes keine ausreichenden Kapazitäten ergibt.
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof-und Dachwasser, ist demnach vorrangig auf dem Grundstück möglichst breitflächig zu versickern.

1.2 Die Versickerungsfähigkeit ist vor Baubeginn zu prüfen. Der nachweis der breitflächigen Versickerung muss nach DWA-A 138 und DWA-M 153 erfolgen.

1.3 Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten kann unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und unter die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) fallen. Falls dies bei neuen Gebäuden bzw Anlagen der Fall ist, ist vor Errichtung und Inbetriebnahme ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Ansbach durchzuführen.

2. Bodendenkmalfunde

2.1 Unter Hinweis auf Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

3. Sparten

3.1 Im Planbereich befinden sich Starkstromkabel der Firma Fränkisches Überlandwerk AG.

3.2 Im Planbereich befinden sich Abwasserkanäle und Frischwasserleitungen der Gemeinde Wilburgstetten.

3.3 Im Planbereich befinden sich Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

3.4 Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutsche Telekom Technk GmbH.

4. Artenschutz

4.1 Vor Abriss alter Gebäude muss eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd" als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei wurde gemäß §13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat in der Zeit vom xx.xx.2015 bis xx.xx.2015 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt

5. Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wilburgstetten, den .....

(Siegel)

Michael Sommer
1. Bügermeister

6. Ausgefertigt

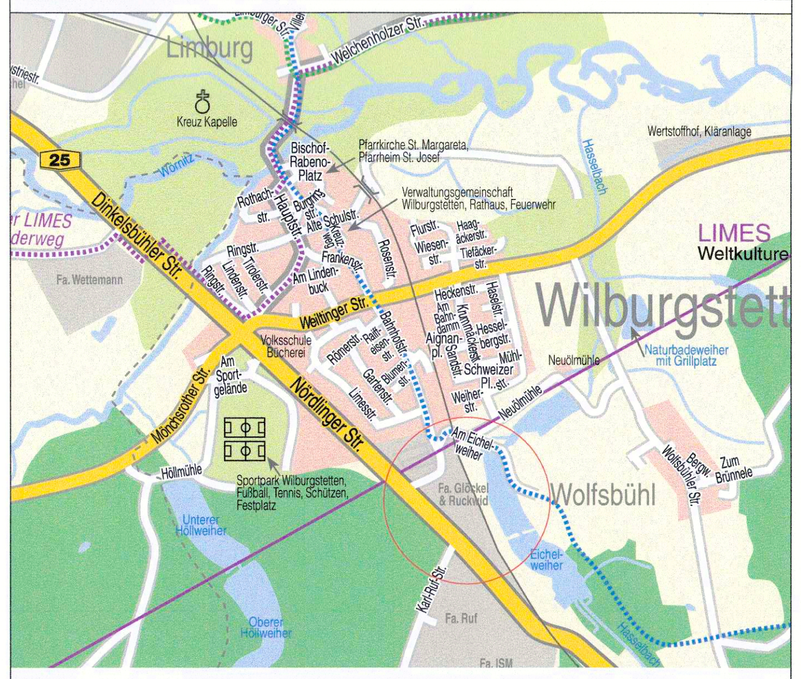
Wilburgstetten, den .....

(Siegel)

Michael Sommer
1. Bügermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
"Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd"
mit integrierter Grünordnung
Grundstücke FINr 753, 753/1, 753/3, 753/5, 753/6, 753/7, 753/8



Planungsunterlagen	Untergrund	Nachrichtliche Übernahmen	Urheberrecht
Amtlicher Lageplan vom 26.05.2010	Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.	Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenbenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.	Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Datum erstellt am 09.12.2011
am 18.05.2015
am 15.10.2014
am 11.05.2012
am 17.04.2012
geändert am 24.02.2012

Entwurfsverfasser

HÖLDRICH ARCHITEKTEN DIPLOMINGENIEURE
HEIGLHOFSTRASSE 4 81377 MÜNCHEN
TELEFON 089 / 89 81 38 - 0 FAX 089 / 89 81 38 -20
MAIL info@hoeldrich.de