

# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET" GEMEINDE WALTENHAUSEN

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

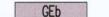
"Gewerbegebiet"

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH ausgearbeitete Bebauungsplanung in der Fassung vom \_\_\_\_\_, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

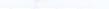
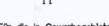
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Maßzahl in Metern
-  Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen (GEB) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Tagzeit (6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup>Uhr) einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten Immissionswirksamen Schallleistungspegel von L<sub>w</sub> = 62 dB (A) und während der Nachtzeit einen pro qm Gewerbegebietsfläche abgestrahlten Immissionswirksamen Schallleistungspegel von L<sub>w</sub> = 46 dB (A) nicht überschreiten.  
Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunummer untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO allgemein zulässig.

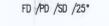
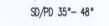
Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO unzulässig.

-  Baugrenze
-  maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
-  maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
-  zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Für die in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen sowie Bürogebäude werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.  
Gh Max. 10 m

Gebäudehöhe max. 10 m, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. alle zur Dachkonstruktion gehörende Bauteile). Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe ist die Höhe der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen Straße in der Mitte der jeweiligen tabellierten Gebäudeseite. Das nach dieser Festsetzung ins Gelände eingefügte Gebäude darf mit seiner maximalen Gebäudehöhe an keiner Stelle mehr als 10 m über das durch die Höhenlinien der Planzeichnung bestimmte natürliche Gelände herausragen.  
Einzeln technische Anlagenteile (z. B. Lüfter, Kamine etc.) können diese maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überragen.

Gebäudeveränderungen sind nur in dem Maße zulässig, wie sie zur Einbindung der Gebäude in das natürliche Gelände erforderlich sind.

-  zulässige Dachform bei Produktionsgebäuden: Flach-/Pult- und Satteldach bis 25° Dachneigung
-  zulässige Dachform bei Büro- und Wohngebäuden: Sattel-/Pultdach von 35° bis 48° Dachneigung

Für die in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen sowie für alle Bürogebäude werden Sattel- oder Pultdächer vorgeschrieben. Bei der Ausbildung eines Satteldaches sind Dachgauben zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen. Für die Dachdeckung der Sattel- und Pultdächer sind Deckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.

abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 60 m errichtet werden dürfen. Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dürfen Einfriedungen nur in einem Mindestabstand von 1,0 m errichtet werden. Grundstückseinfriedungen sind nur auf der Inneseite zum Gewerbegebiet hin der privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

-  öffentliche Grünfläche - Bestandteil von Verkehrsanlagen / Straßenbegleitgrün
-  Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandbegrünung / Eingrünung von Baugebieten / Straßenraumgestaltung

Jedem Baugesuch (Bauantrag bzw. Genehmigungsverfahren) ist ein entsprechender Pflanzplan beizufügen. Die Pflanzmaßnahmen sind vom Bauherrn zwingend umzusetzen.

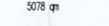
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  öffentliche Grünfläche - Pestfriedhof
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche (Entwicklungsmaßnahmen siehe Planschrieb und Begründung)
-  Baum zu erhalten
-  Anpflanzen von hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen

Ein Verschieben der gemäß standortbezogenen Pflanzplänen festgesetzten zu pflanzenden Baumstandorte ist zulässig, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl der Baumstandorte verwirklicht wird.

Bei allen Pflanzmaßnahmen innerhalb der "öffentlichen Grünflächen - Bestandteil von Verkehrsanlagen / Straßenbegleitgrün" bzw. der "privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandbegrünung / Eingrünung von Baugebieten / Straßenraumgestaltung" sind standortheimische Arten zu verwenden (Artenempfehlungen, Pflanzzeiten und Pflanzqualitäten siehe Begründung). Die Pflanzung von standortfremden Nadel- und Ziergehölzen ist nicht zulässig.

-  öffentliche Grünfläche - Anwandweg
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Fläche für Ver-/ Entsorgung - Trafostation
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen, bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen 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.

-  oberirdische Stromversorgungsleitung (20 kV - Doppelleitung der ÖWK) mit Schutzstreifen
-  Flurstücksnummer
-  Höhenlinienstrang
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Flächengröße der geplanten Einzelgrundstücke
-  vorhandene Grundstücksgrenze
-  bestehendes Gebäude

Im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird der Nachweis gefordert, daß die für das Gewerbegebiet festgesetzten Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Lage und Höhe der maßgeblichen Immissionsorte sowie der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung der Immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau (Mai 1987)", unter Berücksichtigung von freier Schallausbreitung und offenem Gelände. Die sich aus den Flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Orientierungsverhältnisse sind als Immissionsrichtverhältnisse zu betrachten. Die Geräusche eines Betriebes dürfen aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.

Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erverlegtes Leerrohr (DN50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Untergroundverhältnisse (Lößlehne) sind zur Verankerung des Niederschlagswassers nicht geeignet (siehe Baugrundgutachten als Bestandteil der Begründung).

Flächen, auf denen mit Grundwasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 12. 2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28. 03. 2001 bis 27. 04. 2001 im Verwaltungsgebäude der VG Krumbach öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. 12. 2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28. 03. 2001 bis 27. 04. 2001 beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28. 06. 2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 05.11.2001 bis 20.11.2001 im Verwaltungsgebäude der VG Krumbach öffentlich ausgestellt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. 28. 06. 2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2001 bis 20.11.2001 beteiligt.

Die Gemeinde Waltenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.03.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2001 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.06.2002 AZ: 403 Az 610-6/3 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 14.06.2002.

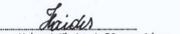
Waltenhausen, den 14. 06. 02

  
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Datum: 15. 07. 02.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Waltenhausen, den 15. 07. 02

  
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

|       |   |                      |                     |                    |            |
|-------|---|----------------------|---------------------|--------------------|------------|
| D     |   |                      |                     |                    |            |
| C     |   |                      |                     |                    |            |
| B     |   |                      |                     |                    |            |
| A     | BESCHLID NR. 403 AZ.: 610-6/3 LRA GÜNZBURG VOM 28.05.02 | MEINL                | 14.06.02            |                    | 14.06.02   |
| BEZUG | ÄNDERUNG ALTERNATION                                    | BEARBEITET PRINCIPAL | GEZEICHNET DRAWN BY | GEPRÜFT CHECKED BY | DATUM DATE |

GEMEINDE WALTENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGBIET"

PROJEKT NR.: 01/6215/05

MAßSTAB: 1:1000

BEARBEITET: MEINL

GEZEICHNET: AK

GEPRÜFT: 

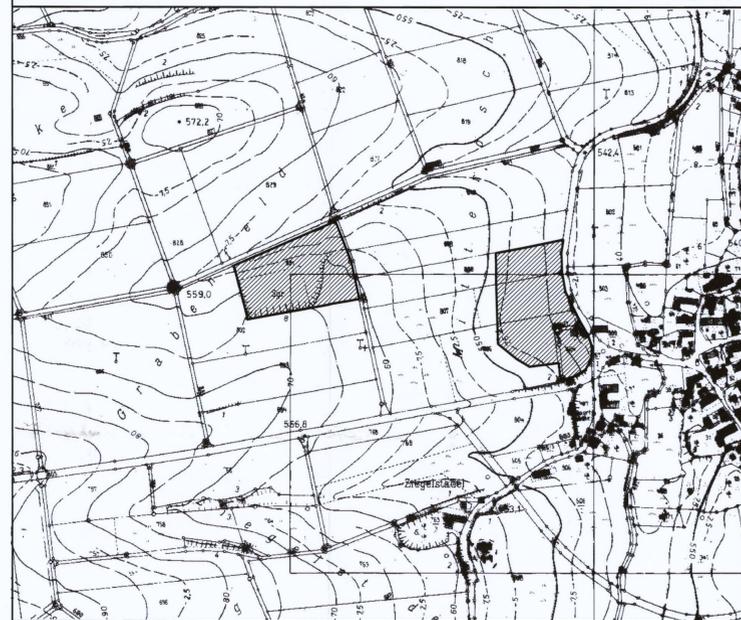
DATUM: 28.06.01

ZEICHNUNG NR.: 

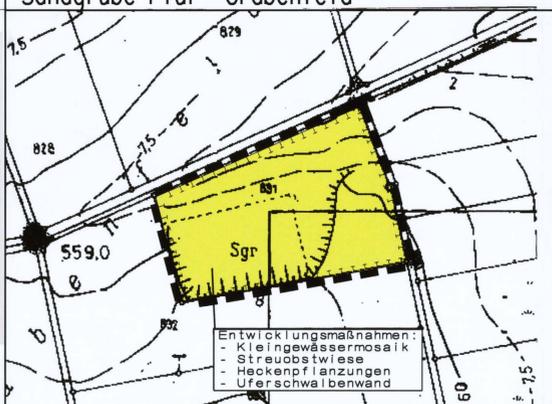
DRUCKUNG NR.: 

CO-PLANIS: A, 6215/gen 882 + gen Vordergrund, Nr. 1: 1000, PLATT: 002

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



## Ausgleichsfläche ehemalige Sandgrube Flur "Grabenfeld" M 1:2500



- Kleingewässermosaik
- Streuobstwiese
- Heckenpflanzungen
- Uferschwalbenwand

