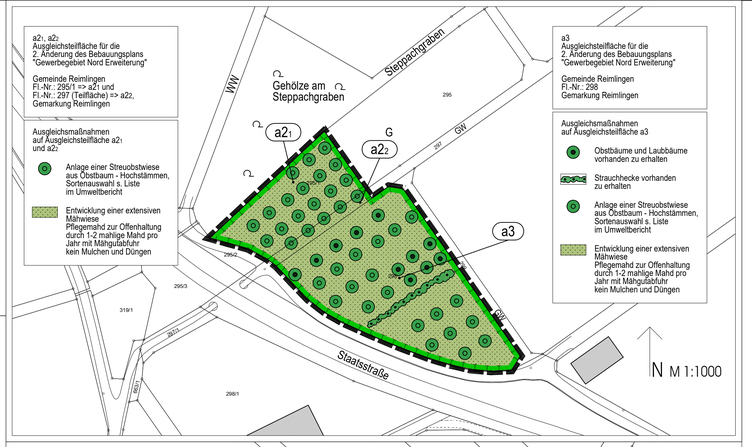

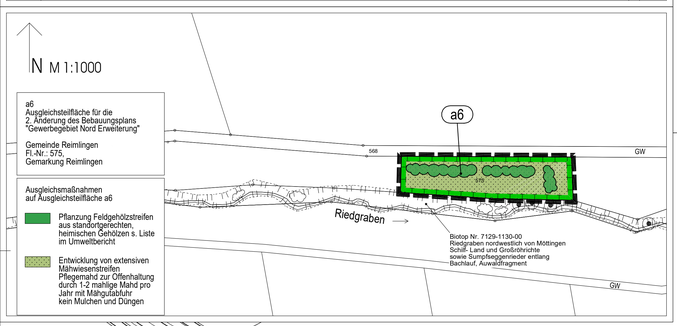

04.11.2021/ 24.02.2022

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH

MITTLERE GERBERGASSE 2 ... 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITEKTIN
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT
STADTPLANER

HELMUT GUCKEIST
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITEKT
STADTPLANER

M 1:1000

MARGOT ARMBRUSTER-SCHIECK
DIPL. - ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
JOHANNES-MÜLLER-STRASSE 34
86720 NÖRDLINGEN

ZU DIESER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG
UND DER ERLÄUTERUNGSBERICHT MIT UMWELTBERICHT

GEMEINDE REIMLINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET NORD ERWEITERUNG"

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit Ordnungsnummer GE 1 - GE 4

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immisionen 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).

2. Immissionsschutz

63/48 dB(A)/m² — immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel:
tags/nachts: L WI = 63 dB(A)/m² / L WN = 48 dB(A)/m²
Tagzeit: 6 - 22 Uhr; Nachtzeit: 22 - 6 Uhr

66/51 dB(A)/m² — immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel:
tags/nachts: L WI = 66 dB(A)/m² / L WN = 51 dB(A)/m²
Tagzeit: 6 - 22 Uhr; Nachtzeit: 22 - 6 Uhr

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden.
Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln 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 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der gewerblichen Flächen.
Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

In einem Abstand von weniger als 40m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2212 sind wegen der Verkehrslärmimmissionen Betriebswohnungen nicht ohne schalltechnische Vorkehrungen möglich. In Frage kommen in diesem Zusammenhang insbesondere die Vorlagerung gewerblicher, Geräusch abschirmender Baukörper und die Orientierung der Fenster schutzbedürftiger, nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienender Schlaf- und Wohnräume zu den von der Staatsstraße abgewandten Fassadenseiten.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

0.5 — Grundflächenzahl 0,5 (§§ 16 + 17 BauNVO)

0.6 — Geschossflächenzahl 0,6 (§§ 16 +17 BauNVO)

WH 7,0 — maximale Außenwandhöhe 7,0 m gemessen

- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Dachkonstruktion.
- bei geneigten Dächern an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion.

0 — offene Bauweise

Baugrenze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Im Plangebiet sind Satteldächer bis 38°, Pultdächer bis 18°, Flachdächer und Segmentkonnendächer zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer können als Gründach ausgebildet werden. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

4.2 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 1,80 m Höhe ohne Sockel zulässig.

4.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit beweglichem Licht.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Sichtdreiecke nach den RAL mit der bemaßten Schenkellänge in Achse der übergeordneten Straße und dem bemaßten Abstand vom Fahrbahnrand bis zum Auge des einbiegenden Kraftfahrers sind freizuhalten.
Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr ist somit von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.
Ebenso dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation der EnBW.
Die genaue Lage richtet sich nach dem späteren Bedarf. Sämtliche Leitungender Elektroversorgung sind als Erdkabel auszuführen.

—G— Erdleitung der Erdgas Schwaben

7. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Pflanzgebot
Hochstämme an den Straßen

Acer platanoides - (Spitzahorn)
Hochstamm, 3xv., 16 -18 cm STU, in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB Pinneberg, 1984/1)

Am Heuweg können alternativ auch heimische Obstbäume als Hochstämme gepflanzt werden.

Pflanzgebot auf gewerblichen Bauflächen:
(privates Pflanzgebot)

Bei Innutzungsnahme eines Gewerbegrundstücks ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Zu verwendende Baumarten:
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer platanoides (Spitzahorn)
jeweils Hochstämme, 3 xv., 16 -18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg 1984/1)

Mit den Bauanträgen sind gleichzeitig Flächengestaltungspläne einzureichen.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen ab 50 m² ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Zu verwendene Arten für die Fassadenbegrünung:
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedere helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolie (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Dachbegrünung

Auf Dächern mit einer Dachneigung unter 10° und einer Flächengröße von mehr als 200 m² wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

8. Umweltschutz

Entsorgung Niederschlagswasser

Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Flächen, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedenklich sind, sind in getrennten Systemen, zu sammeln bzw. breitflächig über Grünflächen zu versickern. Zulässig ist die Nutzbarmachung des Regenwassers als Brauchwasser.

Förderung der Grundwasserneubildung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
Für Gewerbenebenbeflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

Oberflächenbefestigung in nicht versiegelter Bauweise gilt nicht für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Es ist sicherzustellen, daß das dort anfallende Wasser der Kläranlage zugeführt wird.

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind umgehend nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, jedoch spätestens in der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzperiode herzustellen.

z.B. 10 5 — Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die gemeindliche Straße (Heuweg).

Baugrundstücke entlang der Staatsstraße 2212 sind ohne Tür und Tor einzufrieden.

Der Staatsstraße 2212 dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 Abs. 1 BayStWG innerhalb den Anbauverbotszonen unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone können Werbe- oder sonstige Hinweisschilder nur bis in Traufhöhe ausgeführt werden und bedürfen der vorherigen Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg.

Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der Staatsstraße 2212 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamtes Augsburg, Burgmairstraße 12, schriftlich einzuholen.

Die Entwässerung der Straße muss gewährleistet sein.
Dach-, Parkplatz-, Hof- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Straßengrund zugeleitet werden.

Die Entwässerung auf dem Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden.
Grenzsteine am Straßengrundstück dürfen nicht beseitigt oder überschüttet werden.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch die Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Baumpflanzungen müssen mindestens einen Abstand von 7,5 m zum Fahrbahnrand zur Staatsstraße haben siehe RPS "Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug- Rückhaltesysteme".

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 286 — Flurstücksnummern

Unterteilung der Verkehrsflächen:
(Fahrbahn, Grünstreifen, Gehweg)

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden; sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Gebäude, bestehend

bestehende Bepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs

Gebüsch und Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

IO 1 - IO 6 — Immissionsorte des Schallgutachtens

Bodendenkmal mit Bezeichnung nach BIFD (Bayer. Denkmalatlas)

D-7-7129-0425 — Brandgräber der frühen Hallstattzeit

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt.
Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-81570; Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Das Staatliche Bauamt teilt mit:

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen dienen nur dem Schutze der Straße vor heranrückender Bebauung und dem Interesse sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Sie genügen jedoch nicht zum Schutze der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen.

Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Das Staatliche Bauamt Augsburg behält sich vor, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, weitere Bedingungen und Auflagen zu stellen.

Die Gemeinde Reimlingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz1, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches - BauGB - In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 79 Abs. 1, Nr. 1 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord Erweiterung" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Stadtebau GmbH Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 04.11.2021 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2022 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Ausgleichsbebauungsplan und den daneben vermerkten Festsetzungen.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Als Anlagen zur Begründung gehört der Erläuterungsbericht und Umweltbericht mit Eingriffsermittlung, gefertigt von Landschaftsarchitektin Margot Armbruster-Schieck, Nördlingen

§ 2

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Nord Erweiterung" sowie "Gewerbegebiet Nord Erweiterung Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord 1" durch den vorliegenden Bebauungsplan, ihre Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat Reimlingen hat in der Sitzung vom 04.11.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. In derselben Sitzung vom 04.11.2021 wurde der Billigungsbeschluss gefasst. Die Beschlüsse wurden am 13.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 beteiligt.

c) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 öffentlich ausgelegt.

d) Der Gemeinderat Reimlingen hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 den Abwägungs- und Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.02.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2022 als Satzung beschlossen.

Reimlingen, den 25.02.2022

Leberle, 1. Bürgermeister

e) Ausgefertigt

Reimlingen, den 28.02.2022

Leberle 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reimlingen, den 19.03.2022

Leberle, 1. Bürgermeister

GEMEINDE REIMLINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"GEWERBEGEBIET NORD ERWEITERUNG"

H/B = 860 / 1225 (1.05m²)