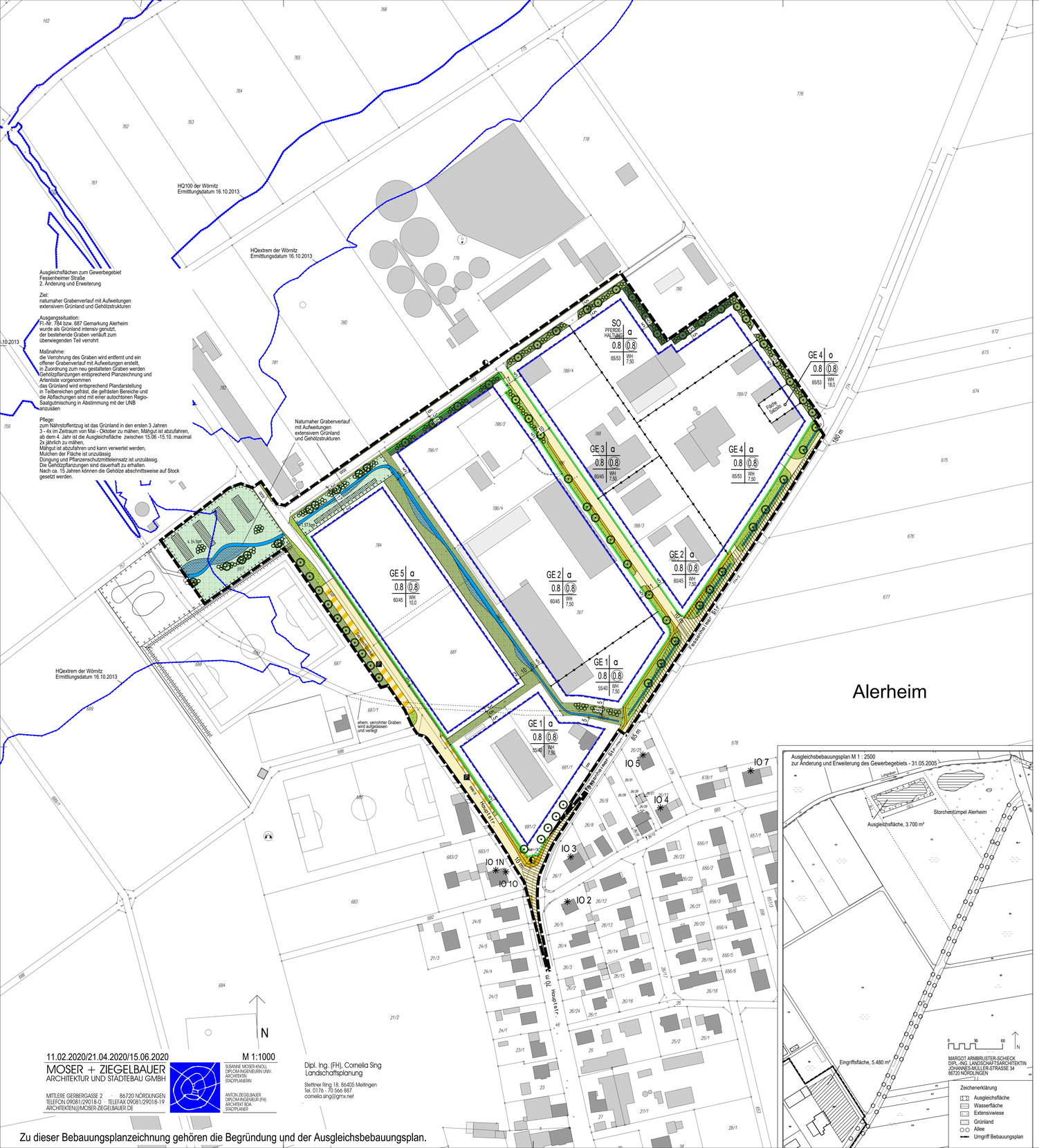


11.02.2020/21.04.2020/15.06.2020 M 1:1000

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 BDA
STADTPLANER

Dipl. Ing. (FH), Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18, 86405 Meitingen
Tel. 0176 - 70 566 887
cornelia.sing@gmx.net

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehören die Begründung und der Ausgleichsbebauungsplan.

GEMEINDE ALERHEIM
ORTSTEIL ALERHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET FESSENHEIMER STRASSE
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I S. 3634)

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1

Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

GE 2

Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

GE 3

Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Sämtliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

GE 4 / GE 5

Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Sämtliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig

SO
PFERDE-HALTUNG

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Zweckbestimmung "Pferdehaltung"

Das Sondergebiet dient der Nutzung für Pferdehaltung. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind nicht zugelassen.

2. Immissionsschutz

Auf den gewerblichen Nutzflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

z.B. tagnacht 50/40 dB(A)/m²

Baufeld	Emissionskontingente LEK in dB(A)/m² Tagzeit (LEK,T)	Nachtzeit (LEK,N)
GE 1	55	40
GE 2	60	45
GE 3	60	45
GE 4	65	53
GE 5	60	45
SO	65	53

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Richtlinie VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1988 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der gewerblichen Flächen.
Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne öffentliche Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen auf den Flächen GE 1 und GE 2 in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Die Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

0.8 Grundflächenzahl 0,8 (§§ 16 + 19 BauNVO)

(0.8) Geschoßflächenzahl 0,8 (§§ 16 + 20 BauNVO)

WH 7,5 maximale Wandhöhe 7,5 m

WH 10,0 maximale Wandhöhe 10,0 m

WH 18,0 maximale Wandhöhe 18,0 m (ausschließlich für Satzsilos)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Für betriebsbezogene Wohngebäude wird zusätzlich festgesetzt:
max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

Baugrenze

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

o offene Bauweise (§22 Abs. 2 Bau NVO)

a abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 Bau NVO)
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen.

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

Es gelten die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer

Im Plangebiet sind alle Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sollten als Gründach ausgebildet werden. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

4.2 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Dies gilt auch für Dachflächen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung des Geländes muß so erfolgen, daß das Gelände an der Grundstücksgrenze als bepflanzte Böschung mit Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf gestaltet wird. Ausnahmsweise können Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,75 m zugelassen werden.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Soweit möglich, sind diese mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Dies gilt nicht für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Es ist sicherzustellen, daß das dort anfallende Wasser der Kläranlage zugeführt wird.

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 bewegtem Licht.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

6. Versorgungsanlagen

Trafostation

Die Energie- und Fernmeldeversorgung soll nur über Erdleitungen erfolgen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 3,0 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche - Ausgleichsfläche

private Grünfläche

Pflanzgebot
Hochstämme entlang der Erschließungsstraßen

Acer platanoides - (Spitzahorn)
Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 cm StU, in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BDB, Pinneberg, 1984/1)

Carpinus betulus (Hainbuche) ca. 5 %
Acer campestre (Feldahorn) ca. 5 %
Prunus Avium (Vogelkirsche) ca. 5 %
Sorbus aucuparia (Eberesche) ca. 5 %

Sträucher
2 x v., 60 - 100 cm hoch
(Gütebestimmungen für Bauschulpflanzen, BDB, Pinneberg, 1984/1)
Corylus avellana (Hasel) ca. 20 %
Rhamnus frangula (Faulbaum) ca. 15 %
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) ca. 10 %
Crataegus monogyna (Weißdorn) ca. 10 %
Cornus mas (Kornelkirsche) ca. 10%
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) ca. 15%

Pflanzgebot auf gewerblichen Bauflächen
privates Pflanzgebot

Bei Innutzungnahme eines Gewerbegrundstückes 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 x v., 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BDB, Pinneberg, 1984/1)

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 5 11 5 Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 780 Flurstücksnummern

Unterteilung der Straßenflächen (Gehweg, Grünstreifen, Fahrbahn)

Unterteilung der Straßenflächen (Grünstreifen, Gehweg, Fahrbahn)

Unterteilung der Straßenflächen (Grünstreifen mit Parkbucht, Fahrbahn)

vorhandener Wassergraben entlang der Fessenheimer Straße

naturnaher Wassergraben mit Aufweitungen

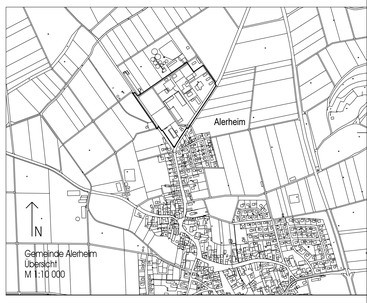
Gebäude, bestehend

✱ IO 1 - IO 7 Nummern der Immissionsorte nach Schallgutachten der Firma igi CONSULT GmbH vom 2020

Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Grenze Hochwassergefahrenfläche HQ100 der Wörnitz

Grenze Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Wörnitz



Die Gemeinde Alerheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz1, des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 den Bebauungsplan Gewerbegebiet Fessenheimer Straße
2. Änderung und Erweiterung als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 11.02.2020 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2020 mit den auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen und der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Dipl-Ing. (FH) Cornelia Sing, Landschaftsplanung, Stettner Ring 18, 86405 Meitingen, sowie die Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fessenheimer Straße" in der Gemeinde Alerheim, gefertigt von igi CONSULT GmbH, Buro Wemding, Peter Trollmann, Geschwister-Scholl-Straße 6, 86650 Wemding.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fessenheimer Straße" in der Fassung vom 16.07.2015 seine Gültigkeit.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2020 hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2020 hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 stattgefunden.

d) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.04.2020 den Abwägungs- und Billigungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.
Der Beschluss wurde am 25.04.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 05.06.2020 öffentlich ausgelegt.

g) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.06.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.06.2020 als Satzung beschlossen.

Alerheim, den 16.06.2020

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

h) Ausgefertigt

Alerheim, den 17.06.2020

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satzsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Alerheim, den 16.03.2020

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

GEMEINDE ALERHEIM
ORTSTEIL ALERHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET FESSENHEIMER STRASSE
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

H/B = 850 / 1320 (1.12m²)