27.07.2020/19.10.2020/14.12.2020

M 1:1000

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STADTEBAU 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 GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG UND DER AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE DEININGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
2. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEZENTRUM MITTLERES RIES I" MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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, Immissionsschutz

GE — Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

60/40 dB(A)/m² — Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber/nachts: 60/40 dB(A)/m²

60/45 dB(A)/m² — Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber/nachts: 60/45 dB(A)/m²

60/50 dB(A)/m² — Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber/nachts: 60/50 dB(A)/m²

60/54 dB(A)/m² — Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber/nachts: 60/54 dB(A)/m²

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 der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", Entwurf September 1997 ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Als Höhe der Flächenschallquellen sind dabei 2,0 m über der Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Andreas Kottermair vom 16.05.2006 ist in ihrer Gesamtheit Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mass der baulichen Nutzung, Überbaubare Flächen

0,6 — Grundflächenzahl 0,6 (§§ 16 + 17 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl 0,8 (§§16 + 17 BauNVO)

(1,2) — Geschoßflächenzahl 1,2 (§§16 + 17 BauNVO)

WH 7,5 — maximale Wandhöhe bei geneigten Dächern bzw. maximale Gebäudehöhe Bei Flachdächern 7,5 m

WH 10,5 — maximale Wandhöhe bei geneigten Dächern bzw. maximale Gebäudehöhe Bei Flachdächern 10,5 m

Abweichend davon ist bei Tanks, Silos, Lagergebäuden, Antennenanlagen und ähnlichen sonstigen baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 14 m zulässig.

Baugrenze

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

Es gelten die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen Freiflächen (Art. 81 BayBO)

Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung: Zur Sicherstellung eines der Ortsrandlage angemessenen qualitativolten Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Baustelle zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportionen und Gestaltung harmonisch in die umgebende straßenbauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3.1 Gestaltung der Dächer

Im Planungsgebiet sind Satteldächer bis 30 Grad, Pultdächer bis 18 Grad, Flachdächer und Segmentbogendächer zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer können als Grundsatz ausgebildet werden. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

3.2 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaussenflächen unzulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemässen Erschließung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung des Geländes muss so erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze mit Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf gestaltet wird.

3.4 Einfriedungen

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

3.5 Werbeanlagen

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

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

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 Dreiecks punkte gelegte Ebene erheben würden.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Transformatorstation der EnBw
Sämtliche neuen Leitungen der Elektroversorgung sind als Erdkabel auszuführen.

20 KV Leitung der EnBw

Gasleitung der Ruhrgas mit beidseits 5 m Schutzstreifen

Wasserleitung der BRW Rieswasser mit beidseits 3 m Schutzstreifen

Wasserleitung der BRW Rieswasser mit Angabe des Durchmesser

Fernmeldekabel der Telekom

Telekommunikationskabel der inexio GmbH

6. Grünflächen, Pflanzgebote

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen, die keiner Nutzung ausgesetzt sind und die nicht bepflanzt werden, sind extensiv zu pflegen. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Mahd soll 2-3 mal jährlich erfolgen. Bei der Anlage ist nur abgemagertes Material, kein Mutterboden aufzubringen.

öffentliche Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB) gemeindliche Bedarfsfläche, Parken auf Schotterrasen

private Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

bestehende Bäume, zu erhalten

bestehende flächige Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen, zu erhalten

Pflanzgebot mit Standortbindung auf öffentlichem Grund
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:
Bäume z.B. Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Obstbäume
Sträucher z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen
Die Sträucher sind im Pflanzverband von 1,2 x 1,2 m in Gruppen von mind 3 Stück der gleichen Sorte zu pflanzen; Anteil Bäume 8 %, Anteil Sträucher 92 %.

Pflanzgebot mit Standortbindung auf gewerblichen Bauflächen: (privates Pflanzgebot)
Die privaten Grünflächen am südlichen und östlichen Siedlungsrand sind mit einem 5 m breiten Streifen auf privatem Grund als freiwachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. (Pflanzanweisung siehe oben ... öffentlicher Grund)
Die Verwendung von großkronigen Nadelgehölzen, weißbunten, gelb-bunten und roten Varietäten sowie von Nadelholzhecken sind am Siedlungsrand nicht gestattet.

Pflanzgebot ohne Standortbindung auf gewerblichen Bauflächen: (privates Pflanzgebot)
Bei Innutzungnahme eines Gewerbegrundstückes ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Baum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
Mindest-Qualität Hochstämme, 3 xv , 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen, m. B.
(Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Rinneberg 1984/1)
Die Verwendung von großkronigen Nadelgehölzen und Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

Freiflächengestaltung
Bei Innutzungnahme von Gewerbegrundstücken ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mindestinhalte eines Freiflächengestaltungsplanes sind:
- Befestigung der Oberfläche
- Entsorgung des Niederschlagswassers
- Nachweis der grünordnerischen Vorgaben

7. Umweltschutz

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedenkliche Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen sind, soweit möglich, in getrennten Systemen (z.B. Zisternen) zu sammeln und wieder zu verwenden oder in Teiche und offene Gräben auf eigenem Grundstück einzuleiten.

Für Gewerbeneubauflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., wird grundsätzlich eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. Ausnahmen von dieser Bestimmung können erteilt werden, wenn betriebliche Erfordernisse dies zwingend notwendig werden lassen oder wasserwirtschaftliche Gründe eine Flächenversiegelung erforderlich machen.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebaufplanes

z.B. — Masszahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1073 — Flurstücksnummern

Unterteilung der Strassenflächen (Grünfläche, Gehweg, Fahrbahn, Grünfläche)

Verkehrsgrünfläche (öffentliche Grünfläche entlang den Straßen)

Ruhrgas — Empfehlung für Grundstückszufahrt

G+R — Geh- und Radweg

Pkt. — Parkplätze

WW — Wirtschaftsweg

Gebäude, bestehend

IO 1 - IO 7 — Immissionsorte des Schallgutachtens vom 05.05.2006

Grenze Vogelschutzgebiet (nicht im Geltungsbereich)

Übersicht M 1:5000

Die Gemeinde Deiningen erlässt aufgrund des § 2. Abs. 1 Satz1. des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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 die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Mittleres Ries I" mit Ausgleichsbebauungsplan als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architekur und Stadtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 27.07.2020 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2020 mit den auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den darnieben vermerkten Festsetzungen und der Begründung.

Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Frau Cornelia Sing, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsplanung, Stettiner Ring 18, 86405 Meitingen.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig verlieren durch den vorliegenden Bebauungsplan, die Bebauungspläne:
- Gewerbezentrum Mittleres Ries I, 1. Änderung und Erweiterung
- Gewerbezentrum Mittleres Ries I mit Ausgleichsbebauungsplan
- Gewerbegebiet Ost
- Gewerbegebiet Ost Änderung/Gewerbegebiet Ost Erweiterung
- Gewerbegebiet Ost Änderung/Gewerbegebiet Ost Erweiterung II

ihre Rechtsgültigkeit.

VERFAHREN

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2020 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 27.07.2020 hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2020 hat in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 stattgefunden.

d) Die Gemeinde Deiningen hat am 19.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 09.11.2020 bis 11.12.2020 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

g) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2020 als Satzung beschlossen

Deiningen, den 22.02.21

Wilhelm Renkau, 1. Bürgermeister

h) Ausgefertigt

Deiningen, den 25.02.21

Wilhelm Renkau, 1. Bürgermeister

i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.02.21, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Deiningen, den 26.02.21

Wilhelm Renkau, 1. Bürgermeister

GEMEINDE DEININGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
2. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"GEWERBEZENTRUM MITTLERES RIES I"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

M/S = 750 / 1505 (1.13m²)

Allplan 2020