

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	GH MAX. =Gebäudehöhe max.
GRZ = Grundflächenzahl	Dachform & Dachneigung
Bauweise	

Teil B | Planzeichnerklärung und textliche Festsetzungen

- #### B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 **GE 1** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNutzverordnung (BauNVO).
Im GE 1 zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise im GE 1 zulässig sind:
- Wohnungen/ Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie müssen auf dem Betriebsgrundstück angeordnet sein und dürfen nicht durch eine Grundstücksaufteilung von diesem abgetrennt werden
- 1.2 **GE 2+3** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNutzverordnung (BauNVO).
Im GE 2 und 3 zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in GE 2 und 3 nicht zulässig.

- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 **0,8** Grundflächenzahl
- 2.2 **GH max** Maximale Gebäudehöhe (GH max) beträgt 12 m
- Die Gebäudehöhe wird gemessen von der OK FFB(Oberkante Fertigfußboden) bis zur maximalen Firsthöhe (max FH).
Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen am jeweils zugeordneten Bezugspunkt.
- Höhe baulicher Anlagen
Höhenlage der Gebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO)
Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK FFB) auf Höhe der jeweiligen Bezugspunkte festgesetzt.
- x Bezugspunkt** für GE 1 gilt Bezugspunkt 1
für GE 2 gilt Bezugspunkt 2
für GE 3 gilt Bezugspunkt 3
- OK FFB EG bei GE 1 und 2 maximal + 0,50 m über OK Bezugspunkt.
OK FFB EG bei GE 3 maximal + 1,00 m über OK Bezugspunkt.

- ##### 3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 **a** Abweichende offene Bauweise.
Es sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- 3.2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
- ##### 4. Nebenanlagen und Garagen
- Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

- ##### 5. Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftlicher Weg
- ##### 6. Grünordnung
- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- 6.2 Anpflanzung von Obstbäumen, H, SIU 10 - 12
Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge in Sorten

- ##### 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ziel: Altgrasstreifen mit Gebüschsukzession
- 7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ziel: extensives feuchtes Grünland mit nassen Vermulden zur Wasserrückhaltung mit Gehölzerhalt & Neupflanzung von Erlen-/ Weidengebüsch
- 7.3 Anpflanzung von Erlen-/ Weidengebüsch
Pflanzabstand 1m auf Lücke
- Bäume:
- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle, H, 2xv, mB, SIU 16-18
- Salix spec. - Weiden in Sorten, H, 2xv, mB, SIU 16-18
- Sträucher:
- Frangula alnus - Faulbaum, vStr., 3Tr., oB, 100-150
- Viburnum opulus - Gew. Schneeball, vStr., oB, 100-150
- 7.4 Gehölze Bestandserhalt
Schutz während der Bauzeit (durch zB. Bauzaun)

- ##### 8. Sonstige Darstellungen und Planzeichen
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 8.2 Böschungflächen
- 8.3 Vorschlag Parzellierung
- 8.4 Sichtdreieck

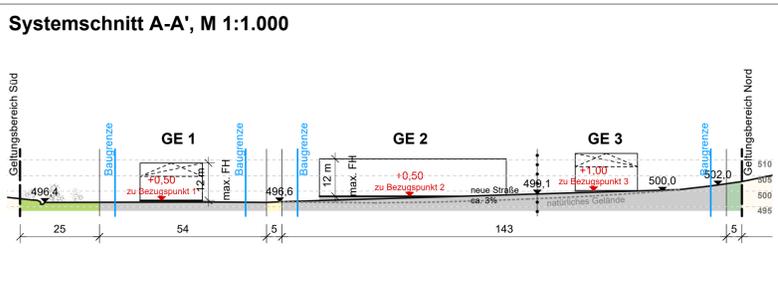
- ### B 2 | Örtliche Bauvorschriften
- Dächer/Dachgestaltung**
Zugelassen sind Flachdächer (FD) und Sattel- sowie Pultdächer (PD). Die Dachneigung kann zwischen 0 - 10° (FD) bzw. 10 - 22° (SD, PD) betragen. Flachdächer müssen zu 50% extensiv begrünt werden.
Für Wohngebäude der Betriebsleiter sind Pult-, Sattel- und Walmächer mit Dachneigungen von 22 - 42° zugelassen. Die Wohngebäude der Betriebsleiter haben sich dem Betriebsgebäude unterzuordnen.
 - Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen**
Lagerplätze und Nebengebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Einfriedungen:
Die Grundstücke können durch sockellose, hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.
Parkierung:
Im gesamten Plangebiet ist pro angefangener 10 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
Sickerfähigkeit von Belägen:
Beläge von Fußwegen und Stellplätzen sind sickerfähig auszubilden (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.) soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen. Ein Abflussbeiwert von mind. 0,7 ist nachzuweisen.
 - Leitungen**
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Werbe- und Beleuchtungsanlagen**
Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen. Das Anbringen oberhalb der Traufe bzw. der Attika, sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen ist pro Grundstück nur eine Werbeanlage im unmittelbaren Einfahrts- oder Zufahrtsbereich als Hinweiswerbung (Firmenname/Emblem) zulässig. Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Höhe von 3,5 m und eine Größe von 3 m² nicht überschreiten.
 - Solaranlagen**
Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig und erwünscht. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig. PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.

Hinweise & nachrichtliche Übernahmen

- Immissionen**
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) saisonbedingt auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten können. Dies ist von den künftigen Anwohnern anstandslos zu dulden.
- Baugrund**
Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.
- Auffüllungen, Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altstätten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angefragt werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.
- Bodenmanagement**
Der überschüssige Mutterboden soll innerhalb des Baufeldes wiedervereinigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist er der Wiederverwertung zuzuführen.
- Bodendenkmäler**
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten und die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, LRA Donau-Ries.
- Niederschlagswasserversickerung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).
- Entwässerungskonzept**
Es ist beabsichtigt möglichst viel Niederschlagswasser zu versickern bzw. über die südlich angelegten naturnahen Vermulden rückschütten und gedrosselt in den Westenbrunnenbach einzuleiten. Dies wird im weiteren verfahren ergänzt.
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestandsgebäude
- Alle Maßangaben in m
- Biotop mit der Nr. 7030-0141-002
"Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache"
- Ökoflächenkataster mit der ID-Nr. 168668
- Quellfassung

Städtebauliche Kennzahlen

Baufläche GE	22.660 m²
GE 1	4.470 m²
GE 2	9.340 m²
GE 3	8.850 m²
Verkehrsfläche	2.035 m²
Straßenverkehrsfläche	1.560 m²
Landwirtschaftlicher Weg	365 m²
Geh- und Radweg	110 m²
Öffentliche Grünfläche	1.980 m²
Fläche zum Ausgleich für Natur & Landschaft	4.855 m²
Fläche gem. 7.1	1.280 m²
Fläche gem. 7.2	3.575 m²
Geltungsbereich	31.530 m²



Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Beschreibung und Bewertung, M 1:2.500

- Räumlicher Geltungsbereich 3,15 ha
- Eingriffsfläche A0 0,06 ha
- Eingriffsfläche A1 2,35 ha

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Typ A festgesetzte GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Kategorie 0 bereits versiegelte Flächen (Gebiet ohne Bedeutung)

Kategorie I intensiv genutzte Acker- und Grünflächen (Gebiet geringer Bedeutung)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche	x	Faktor	=	Bedarf
A 0	0,06 ha	x	0	= 0 ha
A 1	2,35 ha	x	0,3*	= 0,70 ha

Ausgleichsflächenbedarf 0,70 ha

*Faktor reduziert von 0,6 auf 0,3 aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen.

Ausgleichsflächen innerhalb BP, M 1:2.500

Ausgleichsfläche 1 0,13 ha

Zielbiotope: Altgrasstreifen mit Gebüschsukzession
Pflegemaßnahmen:
- 1x jährlich herbstliche Mahd bei Bedarf inkl. Abtransport des Mahdguts

Ausgleichsfläche 2 0,36 ha

Zielbiotope: extensives feuchtes artenreiches Grünland mit nassen Vermulden zur Wasserrückhaltung mit Gehölzerhalt und Neupflanzung von Erlen-/ Weidengebüsch

Herstellungsmaßnahmen:
- Rückbau der Asphaltflächen, Oberboden abdecken u. Mulden ausplanieren
- im Trassenbereich der Straße, in den Mulden und auf Ackerfläche Ansaat mit regionaler Heumilchsaat
- Anpflanzung von Erlen-/ Weidengebüsch (siehe Punkt 6.3)
Pflegemaßnahmen:
- min. 1- bis 2-schürige Mahd (1. Mahd nicht vor 15.06.), inkl. Abtransport des Mahdguts; alternativ Schafbeweidung
- bei Aufkommen von Gehölzen (Weiden) auf Stock setzen

für sämtliche Ausgleichsflächen gilt:
- keine Lagerhaltung, keine Einzäunung
- Verbot von Düngung, Pestizid-/ Herbizideinsatz

Bilanzierung

Ausgleichsflächenbedarf	- 0,70 ha
Dargebot Ausgleichsflächen	
- Fläche 1	+ 0,13 ha
- Fläche 2	+ 0,36 ha
Rechnerische Differenz	- 0,21 ha

Das Ausgleichsflächendargebot entspricht nicht dem Ausgleichsflächenbedarf. Um den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, wird im weiteren Verfahren der Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom 06.10.2017 ausgearbeiteten Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie zugehörigen Gutachten.

§3 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Wollerstadt erlässt den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

- ### Verfahrensvermerke
- Die Gemeinde Wollerstadt hat in der Sitzung vom 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" in der Fassung vom 06.12.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" in der Fassung vom 06.12.2022 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 - Die Gemeinde Wollerstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Wollerstadt, den
-
Schlappack, 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
-
Siegel Genehmigungsbehörde
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.
- Wollerstadt, den
-
Schlappack, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wollerstadt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein"

Lage im Raum, ohne Maßstab

Nr.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

Gemeinde Wollerstadt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein"

gez.: ds Vorentwurf - 06.12.2022

Projekt-Nr.: 22_121

Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

becker + haindl architekten · stadtplanner · landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de