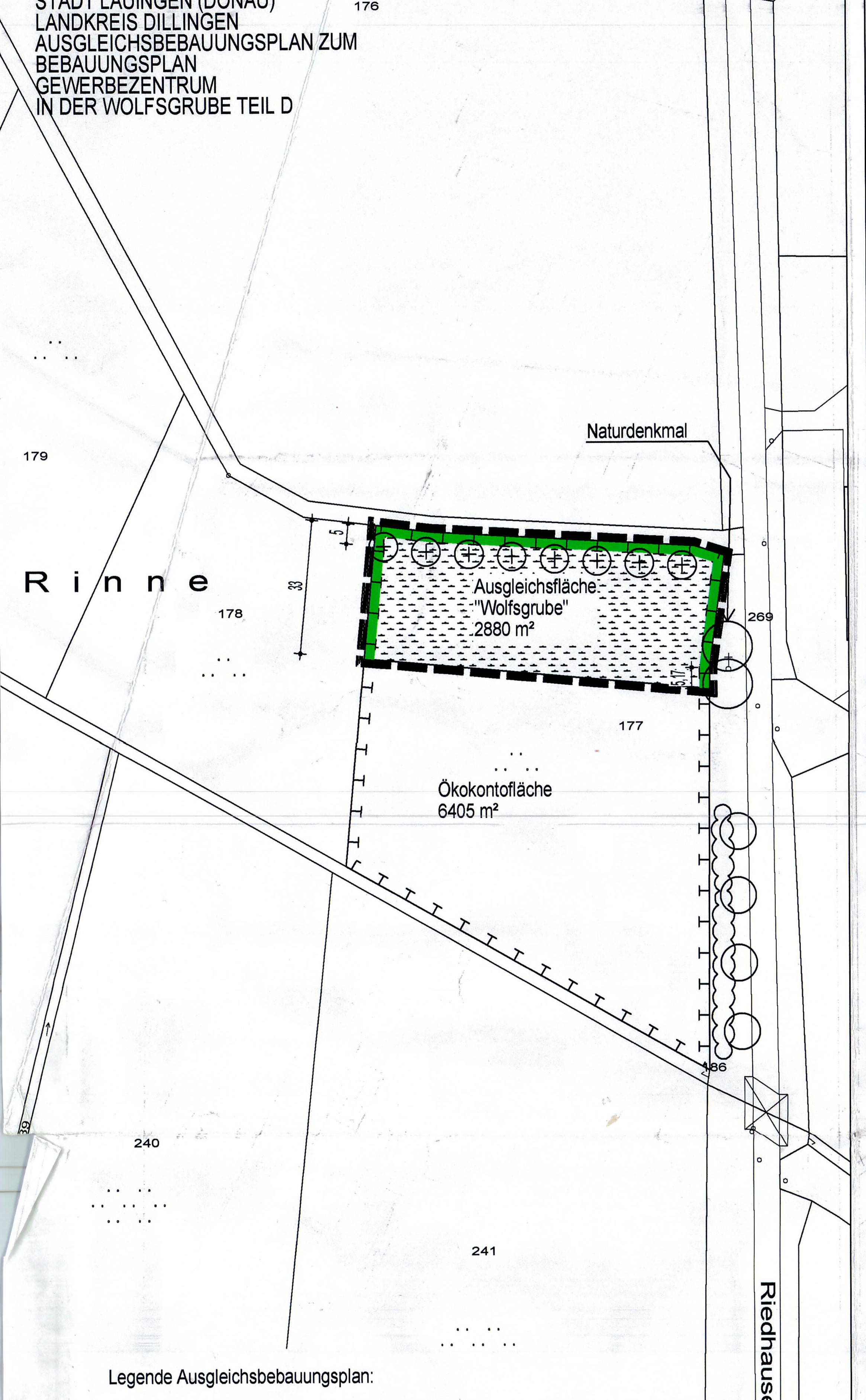
STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN
AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEZENTRUM
IN DER WOLFSGRUBE TEIL D



Legende Ausgleichsbebauungsplan:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Obstbaum zu pflanzen
Pflanzqualität:
Hochstamm mit Ballen,
3 x v StU 14-16 auf
starkwachsender Sämlingsunterlage

Pflanzartenauswahl:
Frühsorten: Jakob Fischer, Piros, Retina
Herbstsorten: Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Pirella, Reglindis, Rebella, Remo
Lagersorten: Boskop, Glockenapfel, Oehringer Blutstreifling, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserapfel

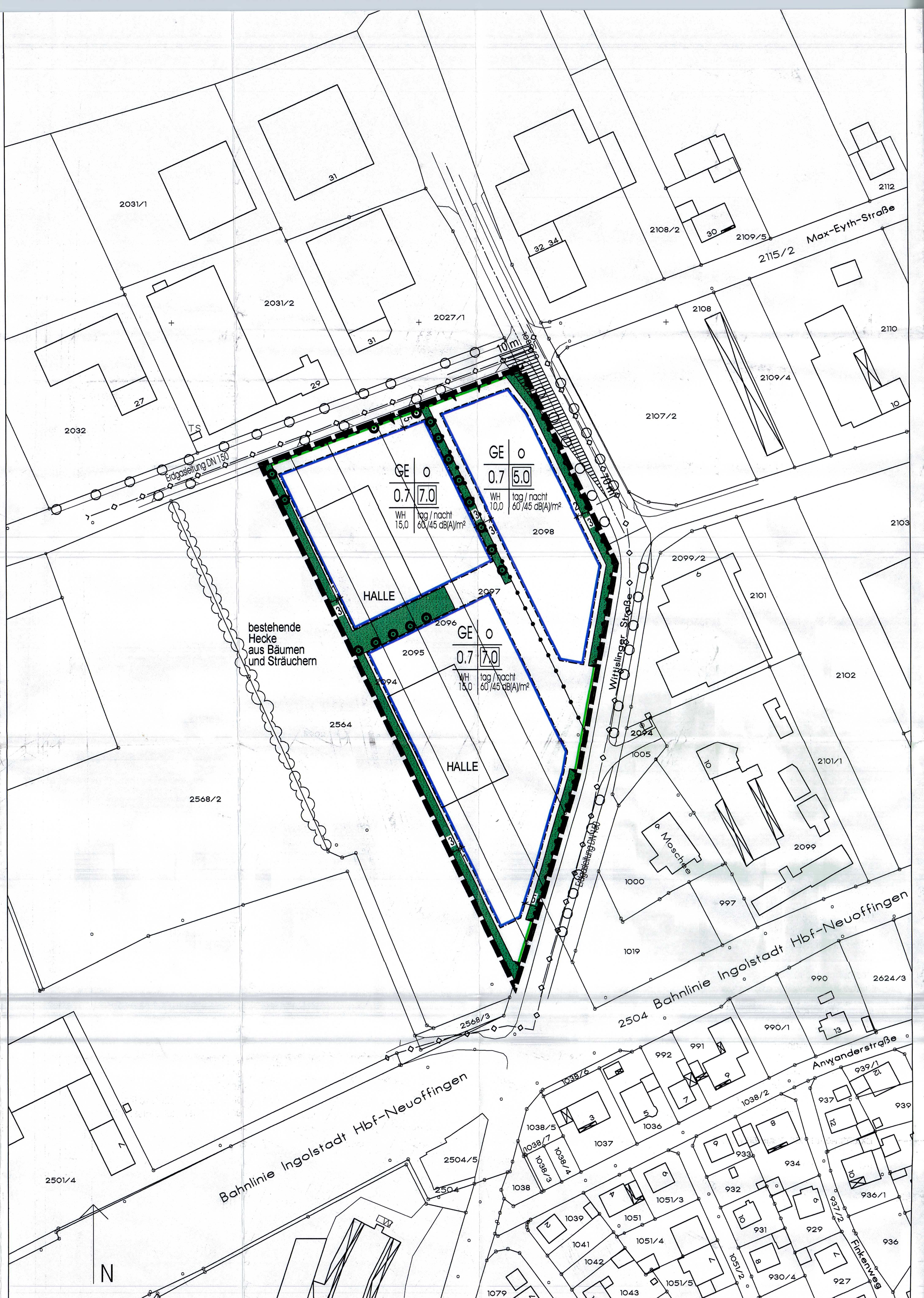
Extensivierung zur mageren Wiese, keine Düngung, 1 x Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr

Grenze Geltungsbereich

0 50 100

N M 1 : 1000

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



20.03.2006/30.11.2006/30.03.2007/19.06.2007 M 1:1000

MOSER ZIEGELBAUER — ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0
TELEFAX 09081/29018-19
architekten@moser-ziegelbauer.de

HERMANN MOSER
REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPLOMINGENIEUR
ARCHITEKT BDA BAB

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOMINGENIEUR (FH)
ARCHITEKT

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung und der Ausgleichsbebauungsplan

STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET
"IN DER WOLFSGRUBE TEIL d"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

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.

tag/nacht 60/45 dB(A)/m² — immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber/nachts: 60/45 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.

2. Bauweise, Mass der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

o — offene Bauweise

0,7 — Grundflächenzahl 0,7 (§§ 16 + 17 BauNVO)

5,0 — Baumassenzahl 5,0 (§§16 + 17 BauNVO)

7,0 — Baumassenzahl 7,0 (§§16 + 17 BauNVO)

WH 10,0 — maximale Wandhöhe bei geneigten Dächern bzw. maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern 10,0 m

WH 15,0 — maximale Wandhöhe bei geneigten Dächern bzw. maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern 15,0 m

Die Höhen von Tanks, Silos, Antennen, etc. darf eine maximale Höhe von 15 m nicht überschreiten.

Baugrenze

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

3. Gestaltung der baulichen Anlagen Freiflächen (Art. 91 BayBO)

3.1 Gestaltung der Dächer

Im Planungsgebiet sind Satteldächer bis 30 Grad, Pultdächer bis 18 Grad, Flachdächer und Segmenttonnendächer zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer können als Gründach 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 Errichtung 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 beweglem Licht.

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

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.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Transformatorstation der Lechwerke
Sämtliche Leitungen der Elektroversorgung und der Telekommunikation sind als Erdleitungen auszuführen.

6. Grünflächen, Pflanzgebote

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20). Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

private Grünfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB) sämtliche bauliche Anlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerplatz sind nicht zulässig.

Einzelbäume vorhanden, zu erhalten

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 ersetzten. Mindest-Qualität Hochstämme, 3 xv., 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen, m. B. (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg 1984/1)
Die Verwendung von großkronigen Nadelgehölzen und Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

Pflanzarten:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzqualität:
Sträucher 2 x v o. B. Höhe bis 100 cm
Heister 2 x v o. B. Höhe bis 150 cm

Pflanzarten und Anteil:

Acer campestre	- Feldahorn	10 %
Carpinus betulus	- Hainbuche	5 %
Corylus avellana	- Haselnuss	10 %
Cornus sanguinea	- Kornelkirsche	20 %
Euonymus Europaeus	- Pfaffenhütchen	5 %
Prunus avium	- Süßkirsche	10 %
Quercus pedunculata	- Stieleiche	5 %
Sorbus aucuparia	- Gewöhnliche Eberesche	10 %
Rhamnus frangula	- Faulbaum	5 %
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	20 %

Fassadenbegrünung
Fassadenflächen ab 200 m² ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Zu verwendende Arten für die Fassadenbegrünung:
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

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

7. Umweltschutz

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedenkliche Niederschlagswässer 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 Gewerbenebenflächen 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

z.B. 3 2 — Masszahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 2079 — Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

Erdgasleitung der Erdgas Schwaben

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.

Sollten bei Geländeeingriffen (Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen) Auffüllungen oder sonstige Verunreinigungen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 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 Industriegebiet "In der Wolfsgrube Teil d" als Satzung.

Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 20.03.2006 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2006 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen der Begründung sowie dem Ausgleichsbebauungsplan gefertigt von Landschaftsarchitektin M. Armbruster-Schieck, Nördlingen

§ 2

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

VERFAHREN

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.11.2002/14.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.12.2002/30.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2006 .... hat in der Zeit vom 01.12.06. bis 05.01.2007 stattgefunden.

Gleichzeitig hat die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem § 4, Abs. 1 BauGB stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2007 bis 15.05.2007 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.06.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.07 bis 29.08.07 öffentlich ausgelegt.

e) Die Stadt Lauingen (Donau) hat mit Beschluß des Stadtrats vom 25.09.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2007 als Satzung beschlossen

Lauingen (Donau), den 19. Okt. 2007

(Siegel)

Schenk, 1. Bürgermeister

f) Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 23.10.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lauingen (Donau), den 24. Okt. 2007

(Siegel)

Schenk, 1. Bürgermeister

STADT LAUINGEN (DONAU)
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET
"IN DER WOLFSGRUBE TEIL d"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

H/B = 594.0 / 1135.0 (0.67m²) Allplan 2006