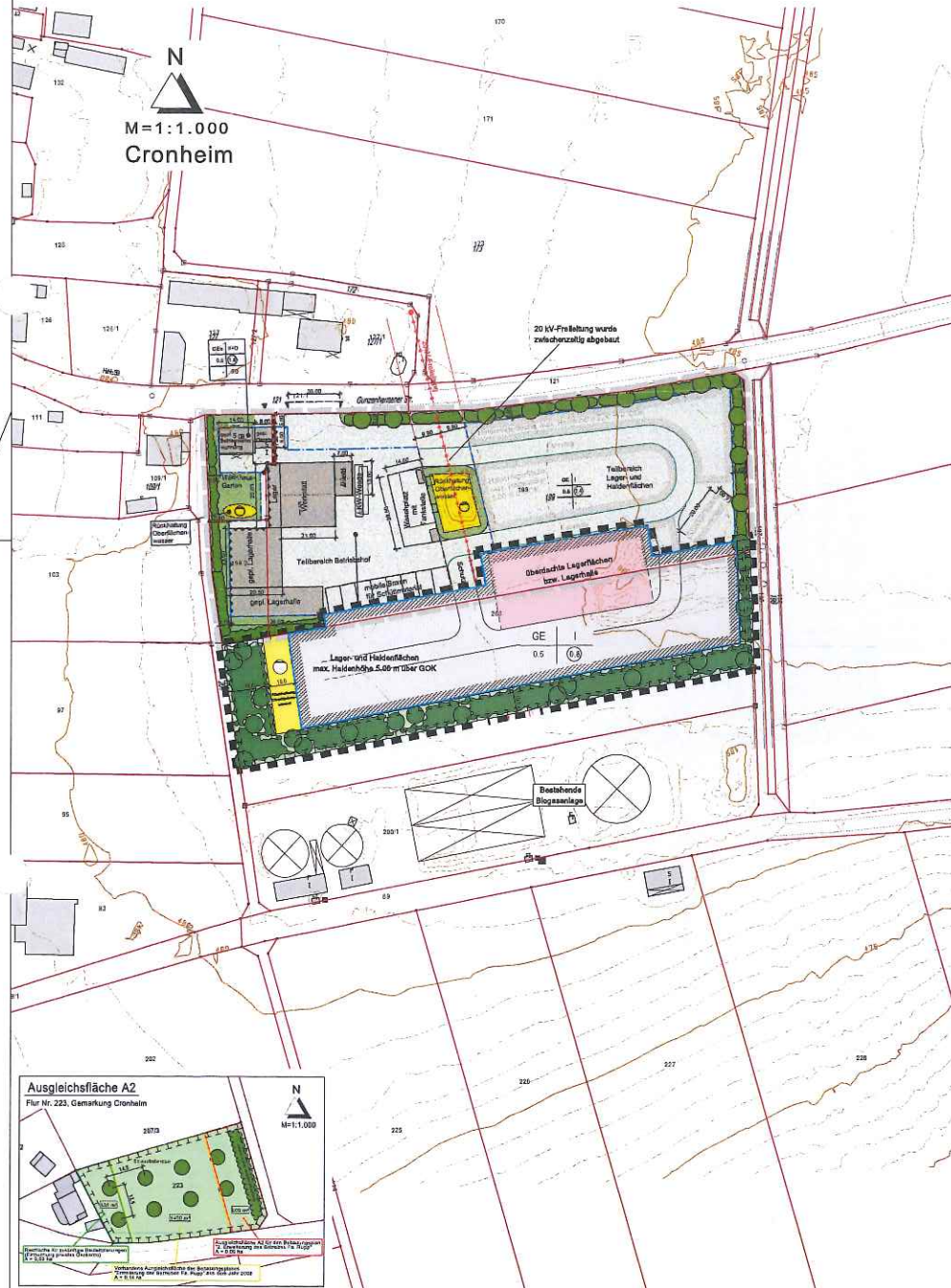


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp"

im Ortsteil Cronheim, Stadt Gunzenhausen, Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen



Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BaunVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, beschließt die Stadt Gunzenhausen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nr. 200 und 199 (Teilfläche) der Gemarkung Cronheim, Stadt Gunzenhausen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,10 ha.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den auf dem Planblatt dargestellten textuellen Festsetzungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Grünordnungsplan sind in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Max. zulässige Grundflächenzahl
0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl
1 Max. 1 Vollgeschoss
FH 14,00 m Max. zulässige Firsthöhe
TH 8,00 m Max. zulässige Traufhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Dachgestaltung

SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach

Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen

Fläche für die Oberflächengewässerhaltung

Grünordnung

Private Grünflächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Pflanzgebiet A
Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung und Ausgleichsfläche auf privatem Grund

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des integrierten Vorhaben- und Erschließungsplans
Lager- und Haldeflächen, max. Haldehöhe 5,00 m über GOK

Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummern

Bestehende Gebäude

Höhenrücklinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp" (2008)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bauordnungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauVO sind unzulässig.

Für die Planungsarbeiten sind nur die Nutzungen gemäß den Vereinbarungen des Durchführungsvertrages sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Mitgliedern für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das gesamte Erweiterungsbaugrundstück Fl.-Nr. 200 einschließlich Grünflächen/Randeingrünung sowie die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Teilfläche der Fl.-Nr. 199.

Die Grundfläche von Gebäuden und Hochbauten innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans darf maximal 2.500 m² betragen. Überschreitungen der maximalen Grundfläche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (V).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und sonstige Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO für Gewerbegebiete.

1.4 Nebenanlagen, Nebengebäude

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie sonstige verfahrenstechnische Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen

Für die Lagerung und Verwertung abfallähnlicher zu behandelnder Materialien und Stoffe auf den neu geplanten Lagerflächen ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung durch den Anlagenbetreiber einzuholen.

Im immissionsschutzrechtlichen Verfahren ist konkret aufzuzeigen, welche Materialien auf den befestigten/unbefestigten Flächen zwischengelagert werden können.

1.6 Flächenbeseitigung

Die Beseitigung von Lagerflächen und Fahrgassen hat entsprechend abfallrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Anforderungen zu erfolgen. Belastetes Material (z. B. Baustoffe oder Bodenschutt) aus gewerblichen Flächen) darf nur auf entsprechend befestigten Flächen mit geeigneter Entwässerung oder überdeckt gelagert werden.

Flächen, auf denen ausschließlich (unbelastete) Baustoffe gelagert werden, können - sofern keine anderweitigen abfall- oder wasserwirtschaftlichen Anforderungen entgegenstehen - mit wasserwirtschaftlichen Materialien befestigt werden.

1.7 Oberflächengewässerhaltung

Das auf den vorgesehenen Fahr-, Lager- und Haldeflächen anfallende (verschmutzte) Oberflächenwasser ist in einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken auf dem Erweiterungsbaufläche zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal der Stadt Gunzenhausen einzuleiten. Der Drosselabfluss und sonstige Maßgaben sind mit der Stadt Gunzenhausen abzustimmen.

Durch die gefällungsfähige Gestaltung und durch den Nachweis eines ausreichenden Rückhaltevolumens ist sicher zu stellen, dass es bei Einleitung des von der Stadt Gunzenhausen erhaltenen Drosselabflusses nicht zu einem Austritt von Niederschlagswasser in das anstehende Gelände (angeordnete, unversiegelte Grün- und Freizeitanlagen) kommt. Hierzu sind mit dem Bauantrag entsprechende Nachweise nach den einschlägigen DIN-Merkblättern vorzulegen.

1.8 Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb des Vorhabens sind (im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb) so zu gestalten, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht herbeiführen werden können.

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belastungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen.

Die spezifischen Anforderungen an das Vorhaben werden im dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG konkretisiert.

1.9 Photovoltaikanlagen

Auf Lagerflächen und sonstigen Gewerbebauten sind jeweils auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachfläche Photovoltaikanlagen zu installieren.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage baulicher Anlagen und bestehender Fahr- und Lagerflächen richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten der vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestände auf dem räumlich angrenzenden Betriebsgelände. Die geplante Höhe der Oberflächen von Fahrgassen und Lagerflächen darf dabei maximal 1,00 m über dem natürlichen Ugelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag die Höhenanpassung der Gebäude und sonstigen Anlagenflächen durch ein Höhenrelief mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen. Ein Lageplan mit Geländehöhen (Eingrünung) liegt dem Bauantrag bei.

2.2 First- und Traufhöhe

Die maximale zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 14,00 m. Bezugspunkt ist dabei die geplante Geländeoberkante (GOK) bzw. Fahrbahnoberfläche an der längsten begrenzten Gebäudeseite mit.

Die maximale zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,00 m. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß von der geplanten Geländeoberkante bzw. Fahrbahnoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dachform und -neigung

Zulässig für Lager- und Unterstellflächen sowie offene Überdachungen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Die maximal zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen.

2.4 Dachbedeckung

Zur Dachbedeckung sind nicht erdverleibte, glatte Dachziegel oder Flachdachplatten in naturgetreuen Farbtönen zu verwenden. Darüber hinaus sind naturnahe, nicht glänzende Beschichtungen zulässig.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind nicht zulässig. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen 1/10 der betroffenen Fassadenfläche nicht überschreiten und die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylonen, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Massive und gemauerte Einfriedungen sowie geschlossene Holzverkleidungen sind unzulässig.

2.7 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

Geländemodellierungen sind nur in dem Maße zulässig, wie sie für den Nutzungszweck der Flächen erforderlich sind. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis max. 1 : 1,5 abzufallen. Stützmauern dürfen nicht errichtet werden.

2.8 Maximale Halde- und Schutthöhe

Schutthöhen auf den Haldeflächen dürfen bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m über dem neu anzulegenden Gelände aufgeschüttet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind die Grünordnungs- und Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch sowie gemäß Aufzuchtengesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten.

Pflanzgebiet A – Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privatem Grund

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Flächen zur Randeingrünung eine mind. 5,0 m (im Westen bis zu 10,0 m) breite, gestufte, teilweise Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 20 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Der Anteil der Heister soll ca. 2-10 % betragen.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Baufeldfreimachung und Gehölzordnung außerhalb der Bruttozelle
Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen ist außerhalb der Bruttozelle durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.09. Februar.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturerhalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ zugeordnet. Die Maßnahmen müssen inkl. Pflanzungen und fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökologischen Kataster zu melden.

Maßnahme A1: Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung auf privatem Grund

Zur Eingrünung des Bauplatzes sowie als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebiet A am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs (Teilfläche aus Fl.-Nr. 200, Gemarkung Cronheim) eine mindestens 5,0 m bis zu 10,0 m breite, gestufte, teilweise Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Pflanzungen des Pflanzgebietes A sind zu beachten. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzfläche ist in den ersten Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen.

Die Maßnahmenfläche umfasst ca. 0,28 ha.

Maßnahme A2: Anlage bzw. Erweiterung einer Streubehölze und Heckenpflanzung

Auf der verbleibenden Teilfläche der Fl.-Nr. 223, Gemarkung Cronheim, ist die im Zuge der „1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ (Bebauungsplan 1, d. F. vom 05.05.2008) festgesetzte Streubehölze zu erweitern. Hierfür sind ergänzend zwei hochstämmige Obstbäume einer regionalen Obstsortenart zu pflanzen. An der östlichen Rand der Fläche ist zudem eine 2-reihige Hecke anzulegen. Zusammensetzung der Hecke: Ligustrum vulgare, Rosa canina, Cornus mas und Cornus sanguinea. Pflanzung in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art.

Pflanzqualitäten: Obstbäume – Hochstamm, Stammhöhe mind. 180 cm, zu verpflanzen, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm; Sträucher – verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, Tr. 60-100 cm.

Folgende Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:

- Wiese maximal 2x jährlich mähen, erste Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres.
- Das Mähdick ist abzufahren.
- Konsequenter Verzicht auf chemisch-synthetische Düngemittel.
- Regelmäßige Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Ausgleichsfläche ist durch Errichtung einer Grundstückenstange deutlich zu sichern.

3.4 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebiete A zugelassen. Ausgenommen ist die Pflanzung handelsüblicher Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stein-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich ist gebietsnahe Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualitäten (mindestens):
Hochstamm, zu verpflanzen, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm; verpflanzter Heister, ab 6 cm Umlänge, ohne Ballen, 150-200 cm; verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm.

Hochstämme (mittel- bis großkronige Bäume):

Acer platanoides	Seite-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hartriebe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume	oder regionaler Sorten

Heister:

Acer carpinifolius	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hartriebe
Malus sylvestris	Heiß-Äpfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hainthorn
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingefärbte Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schäfer-Pflaume
Rosa canina	Feld-Rose
Rosa rugosa	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

4. Hinweise

4.1 Pflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungsanlagen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,00 m zu geplanten und vorhandenen Baumständen zu beachten. Gegebenenfalls ist ein Wurzelerschutz durch den jeweiligen Verursacher vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Merkblatt 135 GW „Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Niederschlagswasser, Grundwasser

Flächen, auf denen ein Umgang mit wassererhaltenden Stoffen erfolgt, sind gemäß der AnSV (Anlagenverordnung) zu errichten und zu betreiben. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme detailliert darzustellen.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasser aufgetrieben werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 16 I V. m. Art. 70 Abs. 1 BayVO zur Baumaßnahme erforderlich. Falls Grundwasser ansteigt, sind eventuelle unterirdische Anlagen oder Gebäudeteile gegen abfließendes Wasser zu sichern.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19331, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baubetrieb/Inbetrieb abzusondern und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterboden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bestandsliste

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiharbeiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beschreibungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzkohle, Mauerwerk, Metallgegenstände, Steinfragmente, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, das Untere Denkmalgeschutzbehörde beim Landesamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) mitgeteilt werden.

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat von Gunzenhausen hat in der Sitzung vom _____ die Ausfertigung des Bebauungsplans beschlossen. Der Ausfertigungsbeschluss wurde am _____ ordentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den _____
Karl-Heinz Fitz, Erster Bürgermeister

7. Ausfertigt
Gunzenhausen, den _____
Karl-Heinz Fitz, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gunzenhausen, den _____
Karl-Heinz Fitz, Erster Bürgermeister



**Stadt
Gunzenhausen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**"2. Erweiterung des
Betriebes Fa. Rupp"**

Ortsteil Cronheim
Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Ausfertigung

KLOS
GmbH & Co. KG

Regulär: KLOS für Teilhaben und Teilhaben
Beratung: Planung, Bauabfertigung, Bauabfertigung
Alte Bahnhofsgebäude 8
31114 Göttingen
www.klos.de

aufgestellt: 01.12.2020
geändert: 14.12.2021

C. Kies, Dipl.-Ing.