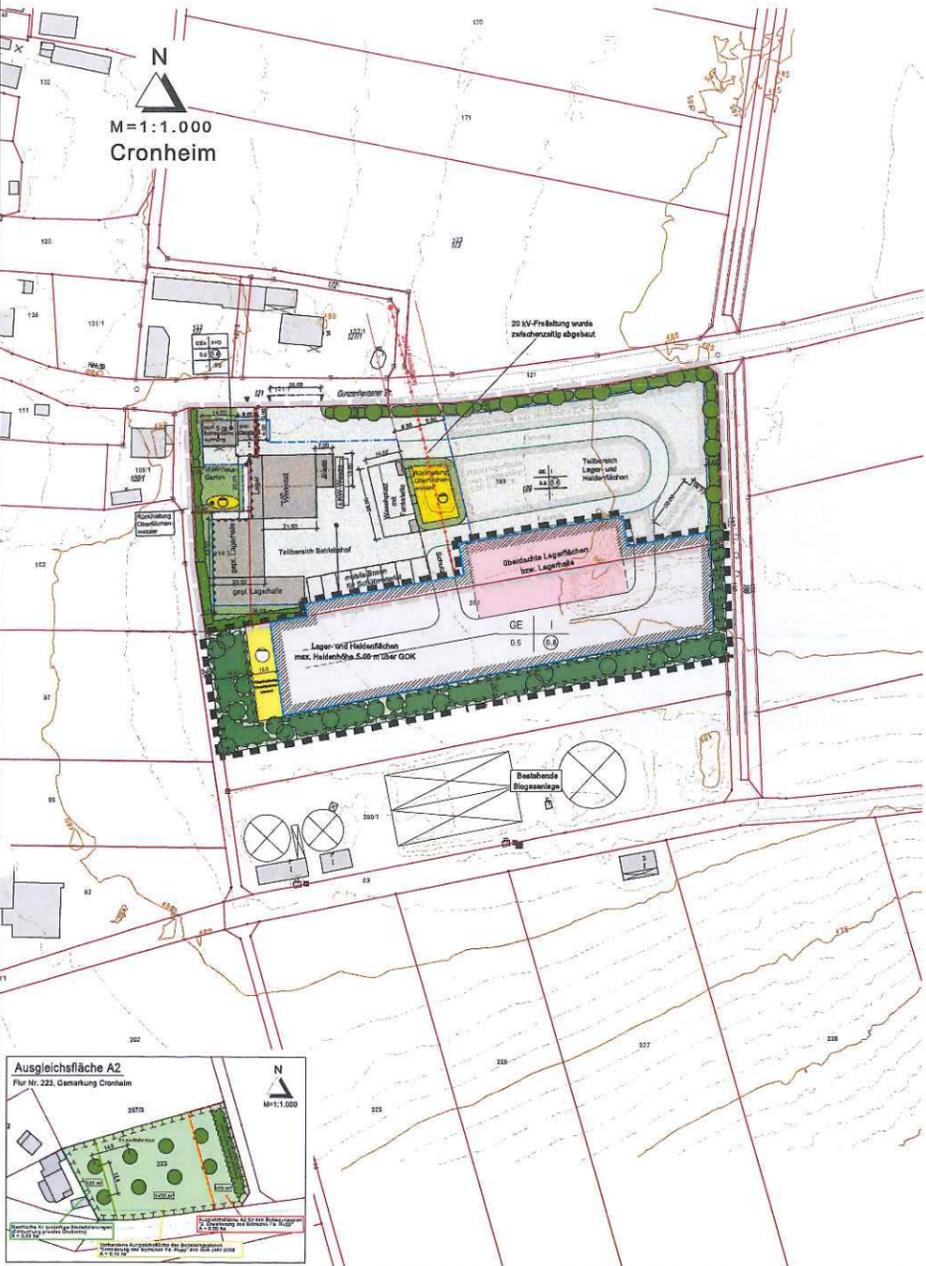


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp"

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



### Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. m. der Bauzonenverordnung (BauZVO), 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. 1,19 ha. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den auf dem Planblatt dargestellten textlichen 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 BauZVO

#### Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Max. zulässige Grundflächenzahl
- 0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl
- 1 Vollgeschoss
- FH 14,00 m Max. zulässige Firsthöhe
- TH 9,00 m Max. zulässige Traufhöhe

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

- 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 Randpflanzung und Ausgleichsfläche auf privatem Grund

#### Sonstige Planzeichen

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

### Hinweise durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummern
- Bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp" (2006)

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bauzonenverordnung (BauZVO) festgesetzt. Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauZVO sind unzulässig. Für das Planungsgebiet 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 Einzelnen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das gesamte Erweiterungsgrundstück Fl.-Nr. 200 einschließlich Grundchen/Randpflanzung 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 m<sup>2</sup> betragen. Überschreitungen der maximalen Grundfläche können ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (f).

##### 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 BauZVO 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 abfallrechtlich zu behandelnder Materialien und Stoffe auf den neu geplanten Lagerflächen ist eine immisionsschutzrechtliche Genehmigung durch den Anlagenbetreiber einzuholen. Im immisionsschutzrechtlichen Verfahren ist konkret aufzuzeigen, welche Materialien auf den befestigten/unbefestigten Flächen zwischengelagert werden sollen.

##### 1.6 Flächenbefestigung

Die Befestigung von Lagerflächen und Fahwegen hat entsprechend abfallrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Anforderungen zu erfolgen. Besetztes Material (z. B. Bauschutt oder Bodenschutt aus gewerblichen Flächen) darf nur auf entsprechend befestigten Flächen mit geeigneter Entwässerung oder überdeckt gelagert werden. Flächen, auf denen ausschließlich (unvollständige) Bausolte gelagert werden, können – sofern keine anderweitigen abfall- oder wasserwirtschaftlichen Anforderungen entgegenstehen – mit wasserundurchlässigen 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 Erweiterungsgrundstück zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal der Stadt Gunzenhausen einzuleiten. Der Drosselabfluss und sonstige Maßnahmen sind mit der Stadt Gunzenhausen abzustimmen. Durch die geplannte Gestaltung und durch den Nachweis eines ausreichenden Rückhaltevolumens ist sicher zu stellen, dass es bei Einleitung des von der Stadt Gunzenhausen erlaubten Drosselabflusses nicht zu einem Ausritt von Niederschlagswasser in das anliegende Gelände (angrenzende, unversiegelte Grün- und Freizeitanlagen) kommt. Hierzu sind mit dem Bauantrag entsprechende Nachweise nach den einschlägigen DWA-Merkblättern vorzulegen.

##### 1.8 Immissionsschutz

Die Entloftung und der Betrieb des Vorhabens sind (im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb) so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen 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 Gewerbeanlagen 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 nördlich angrenzenden Betriebsgelände. Die geplante Höhe der Oberflächen von Fahwegen und Lagerflächen darf dabei maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag die Höhenmessung der Gebäude und sonstigen Anlagenflächen durch ein Höhenvermessungsbüro mit Bestands- und Planungsflächen übermitteln. Ein Loggen mit Geländehöhe (Geländehöhe) liegt dem Bauantrag bei.

##### 2.2 First- und Traufhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 14,00 m. Bezugspunkt ist dabei die geplante Geländeoberkante (GOK) bzw. Fahrbahnoberfläche an der längsten begrenzten Gebäudezeile. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 9,00 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 ohne 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 erdberiebt, glatte Dachziegel oder Flachdachplatten in naturtönen Farben zu verwenden. Darüber hinaus sind naturnahe, nicht glänzende Beschichtungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 3° sind zu begrünen, sofern keine Photovoltaikanlagen installiert werden.

##### 2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind nicht zulässig. An der Fassade ergebene Werbeanlagen dürfen 1/10 der betroffenen Fassadenfläche nicht überschreiten und die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Anzeigen- und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

##### 2.6 Einfriedungen

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

##### 2.7 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

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

##### 2.8 Maximale Halde-Schichthöhe

Schotter für 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 Pflanzgebiete zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichen Gesetzbuch sowie gemäß Aufzuchtgesetz 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 dem im Planblatt gekennzeichneten privaten Flächen zur Randpflanzung eine mind. 5,0 m (im Westen bis zu 10,0 m) breite, gestufte, freistehende 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 „Eingruppierte 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 Hecke soll ca. 7-10 % betragen.

#### 3.2 Vermeidungsmaßnahmen

##### Maßnahme V1: Befriedungsausschleifung und Gehölzrand außerhalb der Brustzeit

Die Befriedungsausschleifung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen ist außerhalb der Brustzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.29. Februar.

##### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturerbes und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ beigefügt. Die Maßnahmen sollen im Rahmen der Möglichkeiten zu erfüllen 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 Ökobilanzkataster zu melden.

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

Zur Eingruppung des Pflanzgebietes 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, freistehende 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 extern zu pflegen. Die Pflanzfläche ist in den ersten Jahren durch einen Windschutz zu schützen. Die Maßnahmenliste umfasst ca. 0,26 ha.

##### Maßnahme A2: Anlage bzw. Erweiterung einer Streuobstwiese und Heckenpflanzung

Auf der verbleibenden Teilfläche der Fl.-Nr. 233, Gemarkung Cronheim, ist die im Zuge der „1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ (Bebauungsplan 1. z. F. vom 05.05.2006) festgesetzte Streuobstwiese zu erweitern. Hierzu sind ergänzend zwei hochstämmige Obstbäume (äpfel, regionaler Weidenblüten) zu pflanzen. Am südlichen Rand der Fläche ist zudem eine 2-reihige Hecke anzulegen. Zusammenfassung der Hecke: Ligustrum vulgare, Rosa canina, Cornus mas und Cornus sanguinea. Pflanzung in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art.

Planqualität: Obstbäume – Hochstamm, Stammhöhe mind. 100 cm, zu verpflegen, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm; Sträucher – verpflegter 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 Mähgut ist abzufahren
- Konventionelle Verzicht auf chemisch-synthetische Düngemittel
- Regelmäßige Erntehilfe- und Erntehilfsarbeiten an Obstbäumen

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Ausgleichsfläche ist durch Erzeugung einer Grunddienstbarkeit öffentlich zu sichern. Die Maßnahmenliste umfasst ca. 0,06 ha.

#### 3.4 Pflanzlisten

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

##### Pflanzliste „Eingruppierte Gehölzpflanzung“

Planqualität (mindestens): Hochstamm, zu verpflegen, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm; verpflegter Heister, ab 6 m Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm; verpflegter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

##### Hochstämme (mind. bis großkrönige Bäume):

- Acer glabrum Sandbirke
- Betula pendula Weidenpappel
- Carpinus betulus Haselnuss
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia Ebenenische
- Tilia cordata Winter-Linde
- Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- Obstbäume aller regionaler Sorten

##### Heister:

- Acer carpense Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Haselnuss
- Malus sylvestris Holz-Äpfel
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Ebenenische

##### Straucharten:

- Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
- Cornus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Engwurziger Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Heckenrose
- Rosa carolina Hundsröschen
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder

#### 4. Hinweise

##### 4.1 Pflanzungen in der Nähe von Ven- und Entsorgungslinien

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Anlag ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,00 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Gegebenenfalls ist ein Wurzelchutz durch ein jeweiliges Versorgungsunternehmen zu gewährleisten. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen (FVS) sowie das Merkblatt 135 DW „Baumpflanzungen in Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

##### 4.2 Niederschlagswasser, Grundwasser

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgetrieben werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 19 I V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserentnahme erforderlich. Falls Grundwasser ansteigt, sind eventuelle unterirdische Anlagen oder Gebäudeteile gegen absteigendes Wasser zu sichern.

##### 4.3 Bodenrechte

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 1931, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen. Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baubetrieb abzusondern und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18912 zu erfolgen.

##### 4.4 Bodenfinden

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

Alle Beschreibungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzereste, Mauern, Metallgegenstände, Steinfragmente, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schutzhafes Zögern, dem Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) mitgeteilt werden.

### Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat von Gunzenhausen hat in der Sitzung vom ... die Ausleitung des Bebauungsplans beschlossen. Der Ausleitungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.
- Die öffentliche 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.
- Die Sitzung 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- 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 ...



**Stadt Gunzenhausen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp"  
Ortsteil Cronheim  
Stadt Gunzenhausen  
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



**KLOS GmbH & Co. KG**  
Hauptstraße 10, Weißenburg-Gunzenhausen  
Bauzonen-Planung - Bebauungs-Planung - Grünplanung  
Alte Anhaltstraße 8, Weißenburg-Gunzenhausen  
Tel. 09175 9210-0, Fax 09175 9210-30, Email: info@klos.de

ausgestellt: 01.12.2020  
geändert: 14.12.2021

C. Klos, Dipl.-Ing.