

**GEMEINDE HAUNSHHEIM
ORTSTEIL HAUNSHHEIM
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET "JURAWEG"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN
ERWEITERUNG**

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (BauNVO).
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Errichtung von Wohnhäusern, Betriebsleiter- und Betriebsinhaberbewohnungen, Büros und Verwaltungsgebäuden ist nur zulässig, wenn bei Ausschöpfung der im Planungsgebiet zulässigen Schallschutzbestimmungen folgende Bedingungen erfüllt werden:
- An Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Ausgabe November 1999) dürfen die Immissionswerte der Ziffer 6.1 b) und c) TA Lärm von tagsüber/nachts 65/50 dB(A) im GE nicht überschritten sein.
- Bei Überschreitung o.g. Immissionswerte ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die in Ziffer 6.2 TA Lärm genannten Innenraumpegel von tagsüber/nachts 35/25 dB(A) nicht überschritten werden. Falls dies bei Schall- und Kindersicherem Schallschutzfenster eingebaut werden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen (z.B. integrierte Lüftung).
- Immissionsschutz**
Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel: tagsüber/ nacht 65/50 dB(A)/m² L_{WA} = 50 dB(A)/m² Tag/ Nacht: 22 - 6 Uhr
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Immissionswerten, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem ansiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsantrag Genehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass Immissionswertanteile (IWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schalabschirmung im Freien" vom Januar 1988 und der VDI-Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 mit einer Quellenhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehindeter Schallausbreitung im Bereich der gewerblichen Flächen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf schalltechnische Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionsituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
Grundflächenzahl 0,7 (§§ 16 + 17 BauNVO)
Geschossflächenzahl 1,0 (§§ 16 + 17 BauNVO)
maximale Außenwandhöhe 12,0 m gemessen
- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschößfußboden und Oberkante Dachkonstruktion.
- bei geneigten Dächern an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschößfußboden und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion.
offene Bauweise
Baugrenze
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)**
4.1 **Gestaltung der Dächer**
Im Plangebiet sind Satteldächer bis 38°, Pultdächer bis 18°, Flachdächer und Segmenttonnendächer zulässig. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer können als Gründach ausgebildet werden. Dachanlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
4.2 **Gestaltung der Gebäude**
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
4.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen**
Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.
4.4 **Einfriedungen**
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Mauerwerk-, oder Stabgitterzäunen bis max. 1,80 m Höhe ohne Sockel zulässig.
4.5 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit beweglichem Licht.

- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Schildereck mit Maßzahlen
Innerhalb des Schilderecks 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.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
ehemalige Freileitung der EnBW - bereits abgebaut
Erdkabel der EnBW
Sämtliche Leitungender Elektroversorgung sind als Erdkabel auszuführen.
- Grünordnung**
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Baum Bestand
Hecke Bestand
Pflanzgebot auf gewerblichen Bauflächen:
Bei Inbetriebnahme eines Gewerbegrundstücks ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
Empfohlene Baumarten:
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Eiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer platanoides (Spitzahorn)
jeweils Hochstämme, 3 x v., 1,6 - 1,8 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulplänen, BfB, Pinneberg 1984/1)
Mit den Bauanträgen sind gleichzeitig Flächengestaltungspläne einzureichen.
Fassadenbegrenzung
Fassadenflächen ab 100 m² ungedeckelter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spandakble) anzubringen. Die Fassadenbegrenzung ist dauerhaft zu unterhalten. Zu verwendende Arten für die Fassadenbegrenzung:
Hedera helix (Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Parthenocissus vitacea (Waldrebe)
- Ausgleichsfläche**
Ausgleichsmaßnahmen mit Nummer
Erfäulungen siehe Umweltbericht
Anpflanzung von mehrreihigen Heckenstreifen aus standortheimischer Vegetation, Pflanzqualität und Pflanzarten siehe Liste im Umweltbericht
Freilegen von Felswänden durch partielle Rodung von Gehölzaufwuchs mit angrenzender Totholzablagung
Initialpflanzung von Sträuchern entlang der Benjeshecke
Offenhaltung von mageren Mähwiesenflächen
Uferabflachung durch Geröllschüttung
- Umweltschutz**
Entsorgung Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedenklich sind, sind in getrennten Systemen, zu sammeln bzw. freiflächig über Grünflächen zu versickern. Zulässig ist die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser.
Förderung der Grundwasserneubildung
Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
Für Gewerbetreibendenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht verfestigter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rosenluge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.
Oberflächenbefestigung in nicht verfestigter Bauweise gilt nicht für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Es ist sicherzustellen, daß das dort anfallende Wasser der Kläranlage zugeführt wird.
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßzahlen in Meter

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Unterteilung der Verkehrsflächen: (Grünstreifen, Fahrbahn)
Wirtschaftsweg
Gebäude, bestehend
Erdkabel der EnBW
Umfarmesstation der EnBW
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden; sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.
Immissionsorte des Schallgutachtens
Felswände
Höhenlinien mit Angabe über N.N.
Uferlinie des Grundwassersees
Baum Bestand siehe Bebauungsplan GE "Juraweg" 1. Änderung
Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen; empfohlene Baumarten s. privates Pflanzgebot Bebauungsplan GE "Juraweg" 1. Änderung
mehreihige Heckenpflanzung aus standortheimischer Vegetation zu pflanzen, Pflanzqualität und Pflanzarten siehe Liste in der Zeichenerklärung Ausgleichsbebauungsplan GE "Juraweg" 1. Änderung
raumbedeutsame bestehende Grünstruktur innerhalb des Geltungsbereichs und im Umfeld des Bebauungsplans
Wald
waidartige Bestockung
Baumhecken
Strauchhecken
Gehölzanzug
Benjeshecke
Einzelbäume
magerer Altgrasfläche
Ruderfläche
Grünland
Acker
Nutz- und Ziergarten
Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern
Zaun
Baudenkmal nach Denkmalliste
Abgrenzung Bodendenkmal
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Bei allen Bodendenkmätern im Plangebiet 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 Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Tienhaupten, 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 Denkmalbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Räumung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gebäu- und/oder Grundstücksabänderungskennzeichnung besteht.



Die Gemeinde Haunsheim erläßt aufgrund des § 9 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 Gewerbegebiet "Juraweg" mit Ausgleichsbebauungsplan 1. Änderung als Satzung.

Satzung
§
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 07.04.2011 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2011 (1. Änderung) und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan und der Umweltbericht, gefertigt von Landschaftsarchitektin M. Armbruster-Schieck, Nördlingen.

§ 2
Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

VERFAHREN
1) Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 26.03.2011 gefasst und am 26.03.2011, öffentlich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.03.2011, hat durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.03.2011 bis 26.03.2011, stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

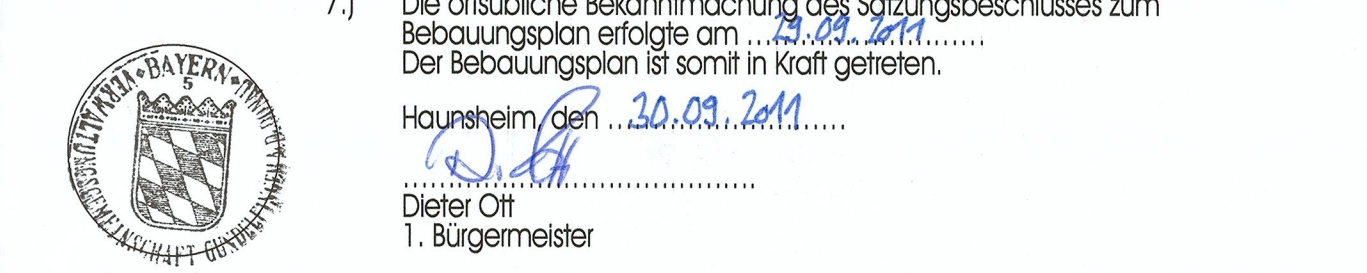
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.03.2011, hat in der Zeit vom 26.03.2011 bis 26.03.2011, stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4) Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 26.03.2011 gebilligten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.03.2011, hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 26.03.2011, in der Zeit vom 26.03.2011 bis 26.03.2011, stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

5) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.03.2011 bis 26.03.2011 durchgeführt.

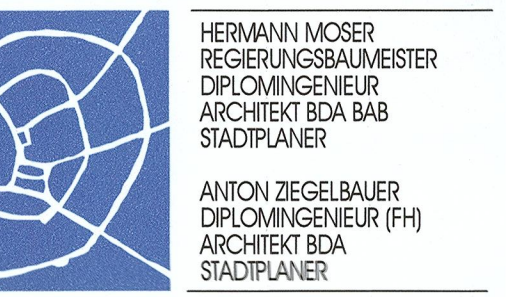
6) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 26.03.2011 gefasst.
Haunsheim, den 26.03.2011.....
Dieter Ott
1. Bürgermeister

7) Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 26.03.2011.....
Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.
Haunsheim, den 26.03.2011.....
Dieter Ott
1. Bürgermeister



**GEMEINDE HAUNSHHEIM
ORTSTEIL HAUNSHHEIM
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET "JURAWEG"
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN
ERWEITERUNG**

07.04.2011/26.05.2011/28.07.2011
MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE



HERMANN MOSER
REGULIERUNGSBAUMEISTER
DIPLOM-INGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR STÄDTEBAU
STADTPLANER
MARGOT ARMBRUSTER-SCHIECK
DIPLOM-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
JOHANNES-MÜLLER-STRASSE 34
86720 NÖRDLINGEN

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung und der Umweltbericht