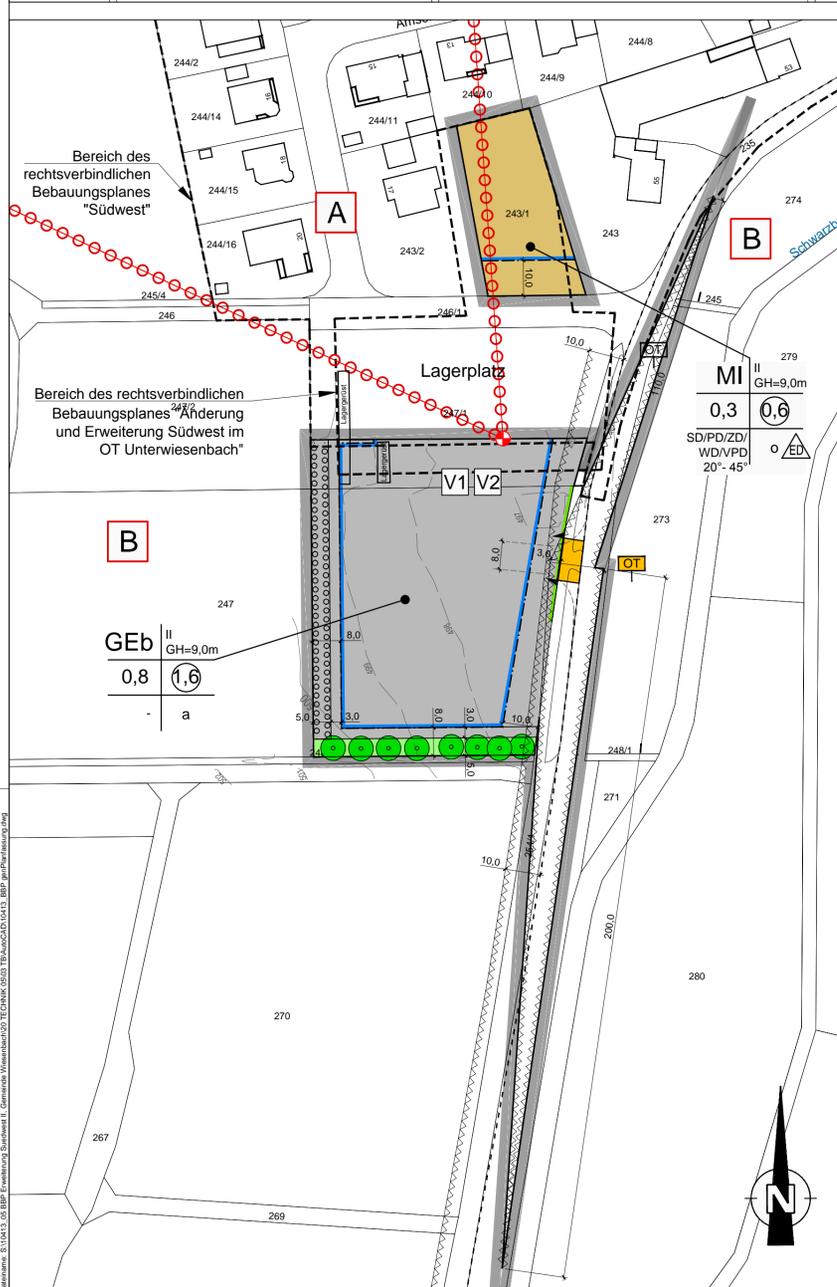


Bebauungsplan "Erweiterung Südwest II, Unterswiesenbach" Gemeinde Wiesenbach

AUSGLEICHFLÄCHE **M 1:2500**



Die Gemeinde Wiesenbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

"Erweiterung Südwest II, Unterswiesenbach"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.08.2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25.01.2018, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes "Erweiterung Südwest II" werden folgende Bebauungspläne, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegen teilweise geändert und insoweit ergänzt:
- Bebauungsplan "Südwest", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 16.02.1976
- Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Südwest im OT Unterswiesenbach" rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 23.09.1981
Soweit diese Bebauungspläne durch den vorliegenden Plan geändert oder ergänzt werden, werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Südwest" und "Änderung und Erweiterung Südwest im OT Unterswiesenbach" in diesen Bereichen aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßzahl in Metern
- GEb** Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind die als ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (1990) unzulässig.
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (1990) unzulässig.
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschoflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- II max. zwei Vollgeschosse zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GH=9,0m Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Meter
Unterer Bezugspunkt ist eine Geländehöhe von 499,0 mÜNN, die Gebäudehöhe wird an der Oberkante Dachhaut gemessen. Im Ausnahmefall dürfen Sonderbauwerke im Gewerbegebiet (bauliche bzw. technische Anlagen wie Antennen, Kamine u.ä.) max. 5 m höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein.
- o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- SD/PD/ZD/WD/VPD Dachform Sattel-, Pult-, Zelt-, Walmdach und versetztes Pultdach mit zulässiger Dachneigung von 20° - 45° als Mindest- und Höchstmaß für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Baugrenze
Stellplätze/Zufahrtswege und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Einfahrtsbereich

15. Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK} in [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet (GEb)	60,0	45,0	5.899

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A und B sind für die Gewerbegebietsfläche die zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig.

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, Zus}$ in Sektor A/B [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet (GEb)	0/5	0/5	5.899

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug ist wie folgt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem festgesetzt:

- Rechtswert (X) = 4.374.473,8 m
- Hochwert (Y) = 5.352.530,1 m

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Westen = 90°, Süden = 180°, Osten = 270°) gem. Planzeichnung (vgl. Anhang 1) definiert:

Richtungssektor A liegt zwischen 4° und 65°, Richtungssektor B zwischen 65° und 4°.

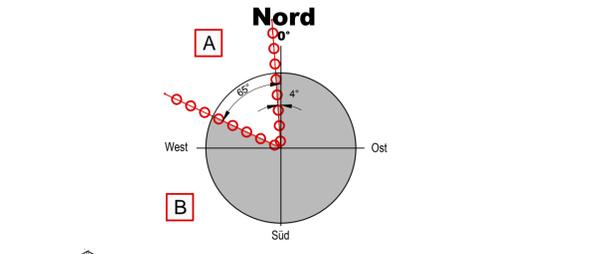
Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektoren A und B. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_A , der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten; sie besagt, daß unabhängig von der durch die Einhaltung der Emissionskontingente bedingten Immissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzung des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_A , die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

16. Zeichnerische Darstellung des Bezugspunktes zur Ermittlung der richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingente

17. Abgrenzung Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu Emissionskontingenten für Teilflächen des Baugebietes



18. Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzung aller Art, Mauern, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

19. Baum zu pflanzen
Innerhalb der privaten Grünfläche sind einreihig 8 Obstbäume als Hochstamm (altbewährte Lokalsorten) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 7 m. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindest-Pflanzqualität beträgt bei Obstbäumen: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden; siehe Artenliste.

20. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen:
- bestehendes Feldgehölz mit 6 m breitem Strauchgürtel umpflanzen (hauptsächlich dornenbewehrte Sträucher)
- am östlichen Rand 10 m Streifen als Schwarzbrache, Streifen vor Ort mit Pflocken gekennzeichnet
- Fläche umbrechen/Wieseneinsatz z.B. Rieger-Hotmann-Mischung 06 und 07 o.ä.
- Mahd max. 2 x pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes
- keine mineralische oder organische Düngung
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.

21. Vermeidungsmaßnahmen bei Beseitigung von Gehölzen/Hecken:
V1 Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Gelegen durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz finden (Baufreimachung von Gebäuden/Bäumen in den Wintermonaten vor Beginn der Brutzeit der Vögel - also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar).
V2 Sollten Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März - September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Gehölze auf Nester zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

22. private Grünfläche
Die Fläche ist als artenreiche, extensive Wiese mit einer autochthonen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu unterhalten (max. 2 x Mahd/Jahr mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes)

23. öffentliche Verkehrsfläche, Ausbau Ausfahrt Kreisstraße GZ 6

24. Straßenbegrenzungslinie

25. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten

26. Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzdichte wird mit 1,5 m² je Gehölz, das Strauch-/Baumstamm-Verhältnis mit 20:1 festgesetzt.

27. Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,10 m über OK Gelände zulässig. Zwischen Zaununterkante und Zaunsockel muss ein Abstand von mind. 15 cm eingehalten werden. Die Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei nicht ausreichenden Platzverhältnissen ist eine Reduzierung des Mindestabstandes bis auf 1 m zulässig. Die Flächen vor und hinter den Einfriedungen sind gemäß den Pflanzvorschriften zu bepflanzen.

28. Private PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

29. Artenliste:
BÄUME:
Winter-Linde
Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Vogelbeere
Hainbuche
Tilia cordata
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Carpinus betulus
STÄUCHER:
Roter Hartleig
Haseleibl
Eingriffeliger Weißdorn
Europ. Pfaffenhütchen
Schlehe
Vogel-Kirsche
Faulbaum
Kreuzdorn
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Prunus avium
Rhamnus frangula
Rhamnus cathartica
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Obstbäume: altbewährte Sorten, Hochstamm StU 12/14
Apfelbäume: Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammtter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop
Birnen: Gellers Butterbirne, Gute Graue, Neue Piteau, Österreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

30. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stätte der Leistung errichtet werden. Pro Gebäude ist maximal ein Werbeschild zulässig, der unterhalb der Altika oder des Dachabchlusses liegen muss.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt zulässig:

- max. Anlagenhöhe von 5,0 m am höchsten Punkt der Werbeanlage, bezogen auf das Höhenniveau der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- je Baugrundstück max. eine freistehende Werbeanlage am Ort der Leistung
- als selbstleuchtende oder unbeleuchtete Werbeanlage
- bei selbstleuchtenden Werbeanlagen eine Betriebszeit der Beleuchtung von 6:00 bis 22:00 Uhr
- Größe der an der Werbeanlage angebrachten Werbefläche max. 2,5 m x 2,5 m
- Orientierung der Werbeanlage darf nicht nach Westen Richtung Feldflur erfolgen

31. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

32. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

33. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

34. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

35. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

36. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

37. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

38. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

39. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

40. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

41. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

42. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

43. Auf Bedachungen aus unbeschichtetem Metall ist wegen der Schwermetallbelastung zu verzichten.

14. In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsleistungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, Zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen" außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.2 der Schallschutzbegutachtung Gewerbegebiet zum Bebauungsplan "Erweiterung Südwest II" der Gemeinde Wiesenbach (KC Projekt-Nr. 10413 05, Stand 6. Juli 2016) zu entnehmen. Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Ritteln 6, 86381 Krumbach) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

15. Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablonen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Dachform und -neigung	Bauweise	

VERFAHRENSVERMERKE:
Der Gemeinderat von Wiesenbach hat in der Sitzung vom 04.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 öffentlich in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.08.2017 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25.01.2018 als Satzung beschlossen.

Wiesenbach, den (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. vom gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Wiesenbach, den (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Wiesenbach, den (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Wiesenbach, den (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

ÜBERSICHT **M 1:10000**



D	C	B	A	KAI	HL	HAS	25.01.2018
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE		

AUFTRAGSGEBER: ORDERED BY: **Gemeinde Wiesenbach**

PROJEKT-TITEL: PROJECT TITLE: **Bebauungsplan "Erweiterung Südwest II, Unterswiesenbach", Gemeinde Wiesenbach**

PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: **10413 05**

MASSSTAB: SCALE: **1:1.000**

BEARBEITER: PRINCIPAL: **KAI**

GEZEICHNET: DRAWN BY: **HLLI** **01.08.2017**

GEPRÜFT: CHECKED BY: **[Signature]** **01.08.2017**

ZEICHNUNG-NR.: DRAWING NO. **KLING CONSULT**

