

BP

# GEWERBEBEGEBIET GNOTZHEIM - GE 2

## MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEGEBIET GNOTZHEIM - GE 1"



M = 1 : 1000

Der Markt Gnotzheim beschließt aufgrund

- der §§ 1, 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gnotzheim - GE 2" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gnotzheim - GE 1" als

SATZUNG

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom 15.11.2012.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 15.11.2012 ist beigelegt.

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung**  
 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung**  
 GRZ = 0,8 Grundflächenzahl - mit 0,8 festgesetzt  
 TH = 8,0 m maximale Traufhöhe in Metern ab im Rahmen der sonstigen Festsetzungen geplanten Geländehöhe, z.B. 8,0 m bei Flachdächern ist die festgesetzte Traufhöhe als maximale Wandhöhe anzusetzen  
 FH = 12,0 m maximale Firsthöhe in Metern ab natürlicher Geländehöhe z.B. 12,0 m
- Bauweise, Baugrenzen**  
 a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m werden zugelassen  
 Baugrenze

### 5. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Straßenraumeinteilung
- Wirtschaftsweg
- 15 m Anbauverbotszone

### 6. Grünordnung

- öffentliche Grünfläche mit Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung; Darstellung der Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung unverbindlich
- private Grünfläche zur Durch- und Ortsrandeingrünung
- Bereich, in dem Auffüllungen unzulässig sind
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Baum, neu zu pflanzen, Lage veränderbar
- Zeichnerische Zuordnung von textlichen Festsetzungen
- Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenschichtlinie
- Gebäudebestand
- Oberflächenwasser - Abfluss
- Graben
- Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gnotzheim - GE 1"

### C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung**  
Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.  
Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen bzw. Vergnügungstätten im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Baukörper**  
Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- Dächer**  
3.1 Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)  
3.2 Dachneigung: maximal 22°  
3.3 Dachdeckung: Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Begrünte Dächer sind zulässig. Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.
- Einfriedungen**  
Die Höhe der Einfriedungen wird auf 2,50 m begrenzt. Zulässig sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune. Einfriedungen sind sockellos auszubilden.
- Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind an der Betriebszufahrt bzw. gebäudegebunden unterhalb des Daches zulässig. Buchstabengröße maximal 60 cm.
- Abgrabungen / Aufschüttungen**  
Für die Anlage von Bau-, Verkehrs- und Lagerflächen sind nördlich der Erschließungsstraße Abgrabungen und südlich der Erschließungsstraße Aufschüttungen bis jeweils maximal zur Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der Zufahrt, zulässig. Die Böschungneigung darf maximal 1 : 2 (Böschungshöhe : Böschungsbreite) betragen. Böschungen sind zu begrünen. Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 2,00 m werden zugelassen. Stützmauern müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,50 m und zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 2,00 m aufweisen. Stützmauern sind vordersseitig zu bepflanzen.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
7.1 Alle nicht bebauten, nicht für Zufahrten, Wege, Eingänge o.ä. befestigte oder gestaltete Flächen sind zu bepflanzen oder durch Ansaaten zu begrünen und zu erhalten. Die Begrünung der Baugrundstücke muss unmittelbar nach Inbetriebnahme der Gewerbebauten begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.  
7.2 Für Anpflanzungen sind heimische Gehölze folgender Arten und Mindestqualitäten zu verwenden. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

#### Arten und Mindestqualitäten für Anpflanzungen

Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB., SU 16/18)

Winterlinde	Tilia cordata	Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Feldulme	Ulmus minor

#### Hecke (Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch 3 Tr. Höhe 60-100 oder Heckenpflanze 2xv, mB., Höhe 100/125)

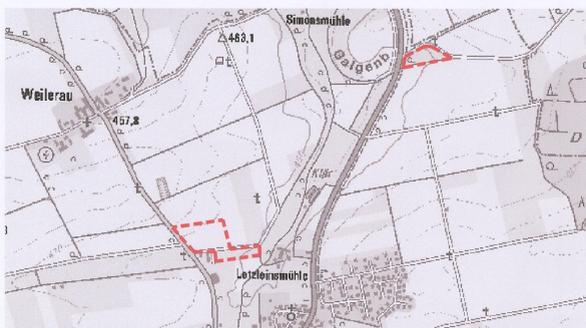
Feldahorn	Acer campestre	Pflaflbüchchen	Euonymus europaeus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Weißdorn	Crataegus monogyna
Haseleibl	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Hartnagel	Cornus sanguinea	Feld-Rose	Rosa arvensis
Schneeball	Viburnum opulus		

- Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Bau- oder Grünflächen mindestens ein Baum der obenstehenden Liste zu pflanzen. Zwischen anzupflanzenden Bäumen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Zu Gebäuden und Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 1/4 der Fläche in Form von Gruppen zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume an der gesamten Pflanzenanzahl kann zwischen 5 und 10% betragen. Zwischen zu pflanzenden Bäumen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Der Abstand der Heckenpflanzen innerhalb der Gruppe darf höchstens 1,5 m betragen. Weitere Pflanzungen auch außerhalb der festgesetzten Flächen sind zulässig.
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 1/4 der Länge mit mindestens zweireihigen Hecken, die einen Entwicklungsraum von mindestens 3 m Breite erhalten, zu pflanzen. Der Abstand der Heckenpflanzen innerhalb der Gruppe darf höchstens 1,5 m betragen. Bäume, auch der Festsetzung 6.3, können angerechnet werden. Zwischen neu gepflanzten Bäumen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Für Zufahrten entlang der Erschließungsstraße können je Grundstück die Pflanzungen in diesen Bereichen je Grundstück auf maximal je 2 mal 15 m Länge ausgesetzt werden.
- Pflanzungen in der in der Planzeichnung mit C gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind auf 10% der Fläche der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Sie müssen den Hochwasserabfluss berücksichtigen und sind daher mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Die in der Planzeichnung mit D gekennzeichnete Fläche dient dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Planvorhaben verursacht werden. Hier werden hochstämmige Obstbäume gepflanzt und die Fläche als extensives Grünland entwickelt. Die Fläche ist als extensives Grünland wie folgt zu bewirtschaften: Die 1. Mahd jeden Jahres darf erst nach dem 1.7. erfolgen. Je nach Aufwuchs ist maximal eine weitere Mahd zulässig. Jede Mahd muss mit Mähgutabfuhr erfolgen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind ausgeschlossen.
- Die in der Planzeichnung mit E gekennzeichnete Fläche dient dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Planvorhaben verursacht werden. Hier wird die Förderung von Feuch- und Naßwiesen angestrebt. Die Fläche ist als extensives Grünland wie folgt zu bewirtschaften: Während der ersten 5 Jahre erfolgt zweimalige Mahd im Jahr jeweils Mitte Juli und Ende September, anschließend nur einmalige Mahd im Jahr zwischen September und Oktober. Jede Mahd muss mit Mähgutabfuhr erfolgen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind ausgeschlossen.
- Die dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft dienenden Maßnahmen sind spätestens zum Ende der Pflanzperiode, die auf das Jahr der Inbetriebnahme des ersten Bauvorhabens im Gewerbegebiet folgt, umzusetzen.
- Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zusätzlich sind sie mit einreihigen Hecken aus obenstehenden Artenlisten zu bepflanzen. Bäume sind ebenfalls zulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe darf höchstens 1,25 m betragen. Zwischen Bäumen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Bäume der Festsetzung 6.3 können angerechnet werden.
- Festgesetzte Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs sind sie durch erneute Pflanzung in den festgesetzten Qualitäten zu ersetzen.

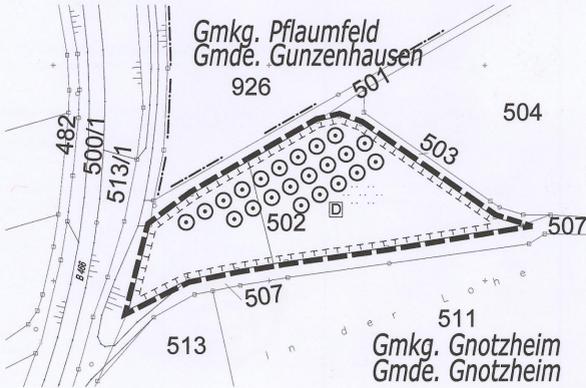
### D HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden (Lagerung, Abfüllung, etc.), dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann; es darf auch kein verunreinigtes Niederschlagswasser in Boden, Grundwasser oder andere Gewässer eingeleitet werden. Beim Bau des Vorhabens ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen der VAWS zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen des Bauantrages detailliert darzustellen.
- Es ist von Schichtwasserhorizonten und niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß §49 Abs. 2 WHG der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich. Die dauerhafte Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Wegen der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern kann das Vorkommen von archäologischen Spuren oder Überresten im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Da die Fläche als Vermutungslfläche im Sinne des Art. 7 (1) DSchG einzustufen ist, ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 (1) BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Zur Förderung alter, lokaler Obstsorten wird im Bereich der mit D gekennzeichneten Ausgleichsfläche die Pflanzung von Obstsorten der Liste "Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken empfohlen.

### Übersicht Geltungsbereiche (ohne Maßstab)



### Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)



### VERFAHRENSVERMERKE

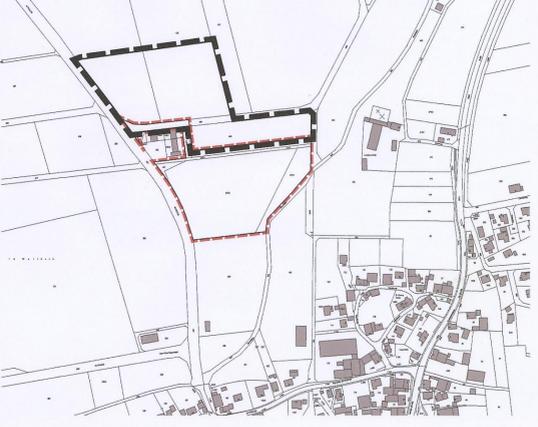
- Der Markt Gnotzheim hat in der Sitzung vom 11.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2012 hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2012 hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2012 bis 25.10.2012 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2012 bis 25.10.2012 öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Gnotzheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.11.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2012 als Satzung beschlossen.
- Gnotzheim, den 07.03.13  
  
 Josef Weiß  
 Erster Bürgermeister
- Gnotzheim, den 07.03.13  
  
 Josef Weiß  
 Erster Bürgermeister
- Gnotzheim, den 12.03.13  
  
 Josef Weiß  
 Erster Bürgermeister



### MARKT GNOTZHEIM LANDKREIS WEISSENBURG - GUNZENHAUSEN

### BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEGEBIET GNOTZHEIM - GE 2" MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEGEBIET GNOTZHEIM - GE 1"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**  
 Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
 85278 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 504622  
 Fax: 08441 504629  
 Mail: ue@wipflerplan.de

Pfaffenhofen, den 09.02.2012  
 geändert, den 06.08.2012  
 geändert, den 06.09.2012  
 geändert, den 15.11.2012