

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone**

1	2		
3	4	5	6

 - Feld 1 Art der Nutzung
 - Feld 2 Zahl der Vollgeschosse,
 - Feld 3 Grundflächenzahl
 - Feld 4 Geschossflächenzahl
 - Feld 5 max. Traufhöhe in m ab natürlicher Geländehöhe
 - Feld 6 max. Firsthöhe in m ab natürlicher Geländehöhe

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Lage der Einfriedung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Maße in Meter
- Sichtdreieck
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzzone
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbot)
- Begleitgrün
- Graben
- Grünland (Dauergrünland)

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Wirtschaftsgeb., unbewohnte Nebengeb. Betriebsgeb.
- Flurstücks-Nummern
- Bachlauf
- Vorhandene Gehölze

SATZUNG-TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Gemeinde 91728 Gnotzheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141 ff., berichtigt im BGBl. I S. 137 vom 16.01.1998, sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.07.1997 folgenden

BEBAUUNGSPLAN

1. Geltungsbereich

Für das Gewerbegebiet "GE 1" in Gnotzheim gilt die von Herrn Wolff, Architekt, und Herrn Dunz, Landschaftsarchitekt, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung im Maßstab M 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 11.11.1999, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

2. Art der Baulichen Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466, wie folgt festgesetzt:
Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO)
Dabei sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Rahmen der BauNVO § 8 ausnahmsweise zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 Bau NVO angegebenen Höchstwerte werden teils unterschritten, es wird angesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 (gem. BauNVO §§ 19/20).

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Der Mindestabstand vom Fahrbahnrand der Kreisstraße WUG 25, parallel zum Straßenverlauf, muß für die am weitesten vorspringenden Gebäudeteile 15,00 m betragen. Im Überschwemmungsbereich des Wurmbaches sind weder Gebäude noch Lagerflächen zulässig.

5. Bauweise

Im Planbereich gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Bau NVO, nämlich die **offene Bauweise** mit der Abweichung, daß auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Abstandsflächen:
Es gelten die Regelabstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung.

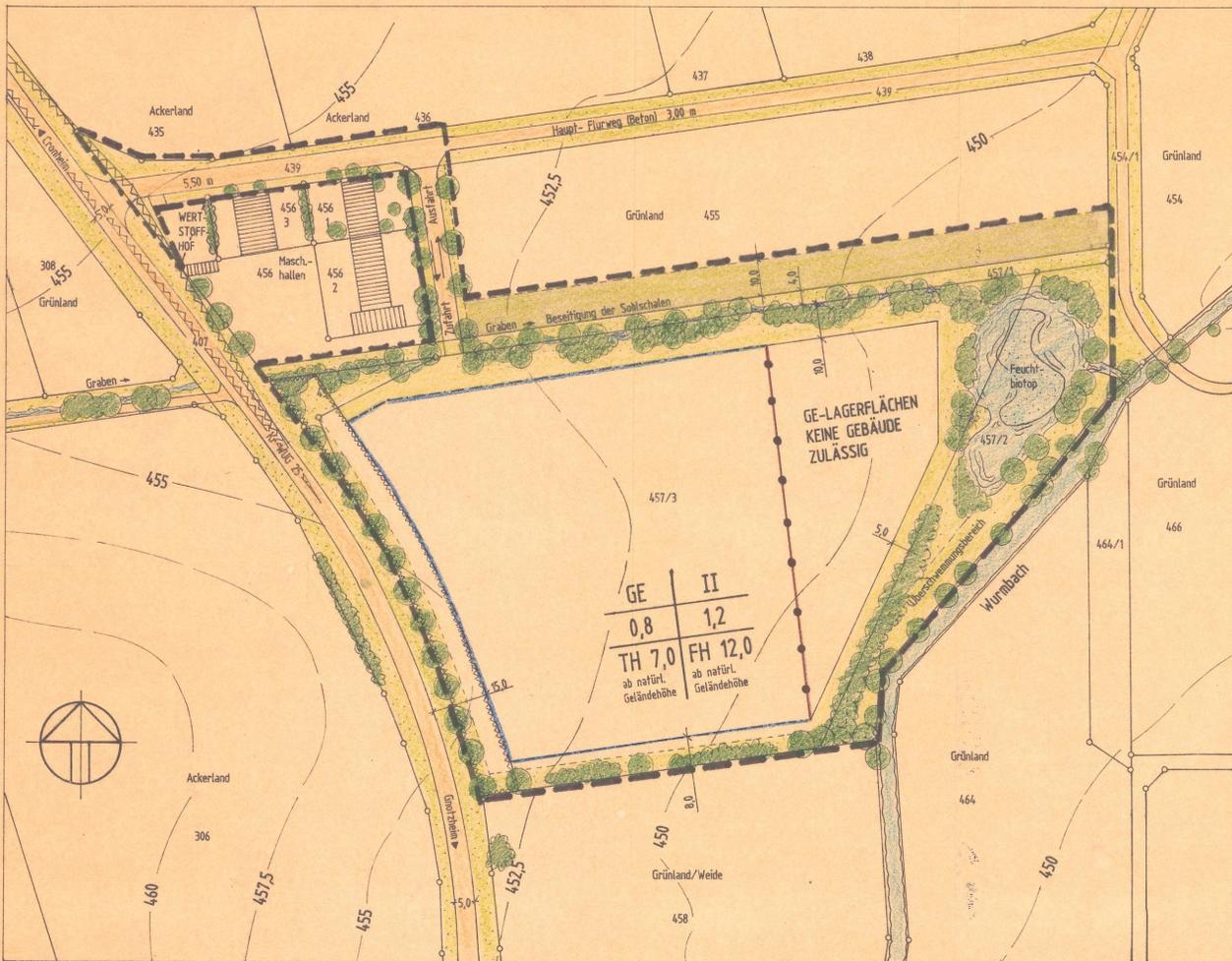
6. Immissionsschutz:

Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes ist Nachtbetrieb (22.00 – 6.00) ausgeschlossen. Weitere Anforderungen an den Betrieb sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen:**
Es sind Sattel- bzw. Pultdächer zulässig
- Traufhöhe (TH):**
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 7,00 m festgesetzt bezogen auf OK natürliches Gelände.

- Firsthöhe (FH):**
Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 12,00 m festgesetzt bezogen auf OK natürliches Gelände.
- Dacheindeckung:**
Die Dacheindeckungen (z.B. Ziegel, Betondachsteine, Faserzementplatten, Blech) sind nur in den Farben rot oder rotbraun zulässig.
- 8. Einfriedungen**
Die Höhe der Grundstücksbegrenzung (Einfriedung) wird auf 2,50 m begrenzt. Als Einfriedung werden dabei **Maschendraht- oder Stahlgitterzäune** vorgeschrieben. Lage der Einfriedungen siehe Grundordnung.
Die Einfriedungen sind sockellos oder mit einer max. Sockelhöhe von 15 cm auszubilden.
- 9. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind an der Betriebszufahrt bzw. gebäudegebunden unterhalb des Daches zulässig. Buchstabengröße max. 60 cm.
- 10. Sichtdreiecke**
Im Bereich der in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Hindernisse eine Höhe von 100 cm, gemessen von der Straßenebene, nicht überschreiten.
- 11. Abgrabungen / Aufschüttungen / Lagerflächen:**
Für die Anlage von Bau-, Verkehrs- und Lagerflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Die Böschungskanten sind dabei zu begrünen. Die Neigung der Kanten beträgt max. 1:2. Stützmauern sind zulässig, wenn sie mit Begrünung oder Erdanschüttungen abgedeckt sind.
- 12. Stellplätze**
Stellplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken zu errichten.
- 13. Grünordnung**
 - a) Für Anpflanzungen sind heimische Laubholzarten zu verwenden, wie: an den Gewässern (Pflanzgröße der Bäume mind. StU 10/12): Esche, Schwarzerle, Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn, Ulme, Weiden, Hasel, Faulbaum, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen
 - abseits der Gewässer (Pflanzgröße der Bäume mind. StU 12/14): Linde, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Stieleiche, Ulme, Vogelbeere, Vogelkirsche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hainbuche, Schneeball, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Salweide, Pfaffenhütchen, Heckenrose
 - Zur Durchgrünung des Baugebietes ist zusätzlich -zur Randeingrünung- je 1000 qm Grundstücksfläche, mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. (Baumarten aus a) Punkt 2)
 - c) Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen (Thujen, Fichten etc.) ist nicht zulässig
 - d) Der am nördlichen Rand verlaufene Graben ist im ökologischen Sinne zu verbessern. Die Maßnahmen beinhalten die Beseitigung der Sohlschalen, die Gestaltung des Kleinreliefs und die Bepflanzung, sowie die Einbeziehung in das geplante Feuchtbiotop.
 - e) Dachwasser und Wasser aus den versiegelten Flächen ist soweit wie möglich zurückzuhalten. Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - f) Die zur Eingrünung vorgesehenen Gehölze sind außerhalb der Zäune zu pflanzen.
- 14. Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Bau GB rechtskräftig.



VERFAHRENSVERMERKE

- zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gnotzheim Gewerbegebiet "GE 1"
- a) Die Gemeinde Gnotzheim hat am 09.06.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gewerbegebiet "GE 1" in Gnotzheim einen Bebauungsplan aufzustellen.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister
 - b) Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefelde vom 11.06.1999 bis 12.07.1999.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister
 - c) Die Gemeinde Gnotzheim hat am 11.11.1999 für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger der öffentlichen Belange zu beteiligen.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister
 - d) Die Unterlagen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom 09.12.1999 bis 10.01.2000 ausgelegt. Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 vom 03.02.2000.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister
 - e) Die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefelde vom 04.02.2000 bis 15.03.2000.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister

- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2000 bis 14.03.2000 in der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim ausgelegt.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister
- g) Die Gemeinde Gnotzheim hat, nach Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister
- h) Anzeigenvermerk
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am 22.03.00 angezeigt.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister
- i) Bekanntmachungsvermerk
Der Beschluss des Bebauungsplanes und die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang an der Gemeindefelde vom 22.03.00 bis 23.03.00.
Der Bebauungsplan tritt damit am 22.03.00 in Kraft.
Gnotzheim, den 22.03.00
Joel Weiss
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Gnotzheim"

VERFAHRENSTRÄGER **GEMEINDE GNOTZHEIM, 91728 GNOTZHEIM**
VERTR: DURCH HERRN BÜRGERMEISTER WEISS

ENTWURFSVERFASSER	MAßSTAB M 1 : 1000
ARCHITEKTURBÜRO WOLFF BRUNNENSTRASSE 13 91710 GUNZENHAUSEN	GUNZENHAUSEN, 11.11.1999
PLANUNGSBÜRO DUNZ BRUNNENGASSE 1 91781 WEISSENBURG	GEÄNDERT: 05.09.2000
	<i>W. Hill</i>