

GEMEINDE WESTENDORF

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nr. 12 „Gewerbegebiet Westendorf Süd am B2 Anschlusspunkt 'Meitingen Nord'“

Fassung vom 12.07.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Patricia Goj



Norden

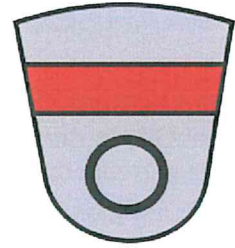


ABZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

ATKIS : © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung

Westenddorf

GEMEINDE WESTENDORF



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

„GEWERBEGEBIET WESTENDORF SÜD AM B2- ANSCHLUSSPUNKT MEITINGEN-NORD“

SATZUNG

Fassung vom 12.07.2017
Verfahren gem. § 13 A BauGB

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Westendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 „GEWERBEGEBIET WESTENDORF SÜD AM B2- ANSCHLUSSPUNKT MEITINGEN-NORD“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Westendorf Süd am B2-Anschlusspunkt Meitingen-Nord“ der Gemeinde Westendorf gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.07.2017, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen, den Bebauungsplan bildet - jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Beigefügt sind:

- die Begründung, Fassung vom 12.07.2017
- die schalltechnische Untersuchung, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Augsburg, LA16-130-G03-02.docx, Fassung vom 27.06.2017

A) PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C) VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D) Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Verweis auf Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Westendorf Süd am B2-Anschlusspunkt Meitingen-Nord“

Die textlichen Festsetzungen B 2.1.1, B 2.1.2, B 2.6.2 und B 2.9.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2012, bekanntgemacht am 16.05.2012, werden wie folgt geändert:

Neufassung des Pkt. B 2.1

B 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

B 2.1.1 Gewerbegebiet GE 1A und GE 1B (i.S. § 8 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit GE 1A und GE 1B gekennzeichneten Flächen, werden als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb der 20 m (Bauverbotszone) sowie der 40 m (Baubeschränkungszone) sind „Betriebsleiterwohnungen“ nach § 8 Abs. 3 Bau NVO nicht zulässig. Die Errichtung von „Betriebsleiterwohnungen“ ist nur außerhalb der 40 m Zone zulässig und darf nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden innerhalb der Gewerbeflächen errichtet werden.

Nicht zulässig sind:

- Folgende Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen:
 - (1) Spiel- und Automatenhallen,
 - (2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - (3) Wettbüros,
 - (4) Swinger-Clubs,
 - (5) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
 - (6) Diskotheken,
 - (7) Multiplex-Kino.

B 2.1.2 Gewerbegebiet GE 2 (i.S. § 8 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit GE 2 gekennzeichneten Flächen, werden als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Folgende Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen:
(1) Multiplex-Kino

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb der 20 m (Bauverbotszone) sowie der 40 m (Baubeschränkungszone) sind „Betriebsleiterwohnungen“ nach § 8 Abs. 3 Bau NVO nicht zulässig. Die Errichtung von „Betriebsleiterwohnungen“ ist nur außerhalb der 40 m Zone zulässig und darf nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden innerhalb der Gewerbeflächen errichtet werden.

Nicht zulässig sind:

- Folgende Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen:
(1) Spiel- und Automatenhallen,
(2) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
(3) Wettbüros,
(4) Swinger-Clubs,
(5) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
(6) Diskotheken.

Neufassung des Pkt. B 2.6.2

B 2.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- B 2.6.2** Der Stellplatznachweis ist nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweiligen gültigen Fassung zu erbringen. Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für Gaststätten einen Stellplatz je 15 m² HNF (Hauptnutzungsfläche nach DIN 277, Teil 2) nachzuweisen.

Neufassung des Pkt. B 2.9.1

B 2.9 IMMISSIONSSCHUTZ SCHALL

B 2.9.1 Schutz vor Gewerbelärm

Es sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch nachts (Schlaf- und Kinderzimmer) an der Nord-, Ost- und Westfassade zulässig.

Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Verkehrslärm

Bei Änderungen oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (die Definition ergibt sich aus der TA Lärm vom 26. August 1998, GMBI Nr. 26/1998 S. 503 z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus dem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden von schutzbedürftigen Nutzungen können auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichende Schallschutz zu achten.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf - zu den öffentlichen Geschäftszeiten - zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

B 2.13 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Westendorf, den 20.07.2017

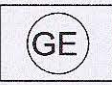


Steffen Richter
Erster Bürgermeister



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

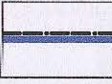
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 GEWERBEGEBIET GEMÄß § 8 BauNVO
(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN B 2.1.1 und B 2.1.2 DER 1. ÄNDERUNG)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.6 GRUNDFLÄCHENZAHL, HÖCHSTZULÄSSIG, Z.B. 0.6
 BMZ 3 BAUMASSENZAHL, HÖCHSTZULÄSSIG, Z.B. 3
 TH TRAUFHÖHE
 FH FIRSHÖHE

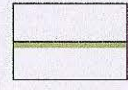
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE


 BAUGRENZE


 WAHLWEISE FIRSTRICHTUNG

O OFFENE BAUWEISE
 FD FLACHDACH
 PD PULTDACH
 SD SATTELDACH

4. VERKEHRSFLÄCHEN

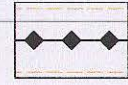
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

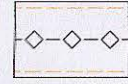
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,

 GEHWEG

5. VERSORGUNGSFLÄCHEN

 LEITUNGSTRASSE 110-KV-VIERFACHLEITUNG MIT
SCHUTZSTREIFEN

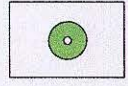
 LEITUNGSTRASSE GAS-HOCHDRUCKLEITUNG MIT
2,5m SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITIG

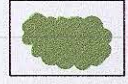
6. GRÜNFLÄCHEN

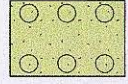
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

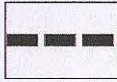
7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 ZU PFLANZENDER BAUM OHNE STANDORTFESTLEGUNG -
ERFORDERLICHKEIT DURCH TEXTLICHE FESTSETZUNG

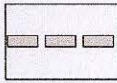
 FLÄCHENPFLANZUNG OHNE STANDORTFESTLEGUNG -
ERFORDERLICHKEIT DURCH TEXTLICHE FESTSETZUNG

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

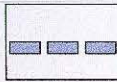
8. SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
DES BEBAUUNGSPLANES UND SEINER 1. ÄNDERUNG



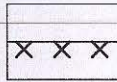
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
"MEITINGEN NORD II - VIA CLAUDIA" DER GEMEINDE MEITINGEN



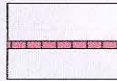
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 10 "GEWERBEGEBIET AM ANSCHLUSSPUNKT MEITINGEN NORD DER B2 NEU"
DER GEMEINDE WESTENDORF UND "MEITINGEN NORD I" DES MARKT MEITINGEN



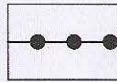
GEMEINDEGRENZE



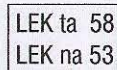
TÜR UND TORLOSE EINFRIEDUNG ZUR BUNDESSTRASSE
SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 2.2



BODENDENKMÄLER NR. D-7-7431-0039
FÜR BODENEINGRIFFE JEDLICHER ART IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS-
PLANES IST EINE DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNIS GEM. ART. 7.1 DSchG
NOTWENDIG, DIE IN EINEM EIGENSTÄNDIGEN ERLAUBNISVERFAHREN BEI DER
ZUSTÄNDIGEN UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU BEANTRAGEN IST.

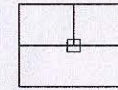


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



MAXIMAL ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE
(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN B 2.9.1 DER 1. ÄNDERUNG)

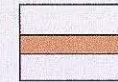
HINWEISE



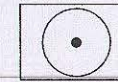
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZE



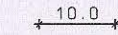
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN,
STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN



GEHWEG IN POSITION FESTGELEGT



BAUM BESTAND (AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES)



MASSANGABE IN METERN

570/1

FLURNUMMER

STP

STELLPLATZ

C VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf hat am 14.12.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Westendorf Süd am B2 Anschlusspunkt 'Meitingen Nord'“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Westendorf Süd am B2 Anschlusspunkt 'Meitingen Nord'“ in der Fassung vom 25.01.2017 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Westendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Westendorf Süd am B2 Anschlusspunkt 'Meitingen Nord'“ in der Fassung vom 12.07.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Westendorf, den 19.07.2017



Steffen Richter,
Erster Bürgermeister



- d Ausgefertigt am 20.07.2017



Steffen Richter,
Erster Bürgermeister



- e Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Westendorf Süd am B2 Anschlusspunkt 'Meitingen Nord'“ wurde am 24.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Westendorf, den 25.07.2017



Steffen Richter,
Erster Bürgermeister

