

Gemeinde Westendorf VG Nordendorf

Landkreis Augsburg



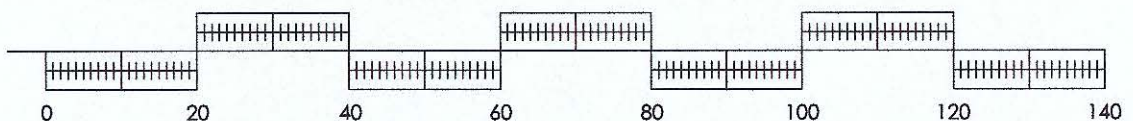
BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 "Gewerbegebiet Süd"

Fassung vom 3.04.2014

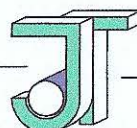
1. Bürgermeister, Herr Richter

Siegel

M 1 : 1.000
(m)



Josef Tremel
JOSEF TREMEL
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN



PLANUNG
BERATUNG
ÜBERWACHUNG

Pröllstraße 19, 86157 Augsburg, Tel. 0821/24643-60 Fax 0821/24643-89

GEMEINDE WESTENDORF
MITGLIEDSGEMEINDE DER VG NORDENDORF



BEBAUUNGSPLAN Nr. 13
"GEWERBEGEBIET SÜD"

TEXTTEIL

Westendorf, den 03.04.2013

i. A. Peter F. Rösler
Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg
Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösler, Landschaftsarchitekt, Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Die Gemeinde Westendorf erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 20.12.2011 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert 24.07.2012, folgenden Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Süd" in der Fassung vom 03.04.2014 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Westendorf, bestehend aus der Fl.Nr. 551 (Baugebiet) sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 394 (Grünfläche/Wall) und 543 (Straße, Feldweg), alle Gemarkung Westendorf, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung in der Fassung vom 03.04.2014, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 03.04.2014 und der Umweltbericht in der Fassung vom 03.04.2014.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Satz 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind ausgeschlossen. Darunter fallen auch sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle.

Ebenso unzulässig sind reine Lagerplätze ohne zugehörigen Gewerbebetrieb.

Im Planungsgebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die schallschutztechnisch den unter Punkt 7 Immissionsschutz festgesetzten Auflagen entsprechen.

Zulässig sind Betriebe bzw. Anlagen bis einschließlich Gefährdungsstufe C lt. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwG).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

GRZ: 0,8

GFZ: 1,6

3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

Zahl der Vollgeschoße: II (max.)

Dachform/Höhe:

- Satteldach/Sheddach mit einer Neigung bis max. 35°, Firsthöhe max. 10,00m

- Flachdach, Wandhöhe max. 10,00m

Für Siloanlagen, Hochregale und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile (von max. 60m² Grundfläche) gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00m.

3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

3.4 Abstandsflächen

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art 6) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.5 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen:

OK Oberkante

AK Außenkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Begriffe:

OK RFB EG:

Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände darf 20cm über der Straßenoberkante der Erschließungsstraße betragen.

Firsthöhe:

ab OK RFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand.

Wandhöhe:

ab OK RFB EG bis OK Dachfläche (überstehendes Dach) oder bis OK Attika (überstehende Wand), gemessen an AK konstruktiver Außenwand.

4. Gestaltung

4.1 Garagen und Nebengebäude

Ein Grenzanbau zu öffentlichen Verkehrsflächen hin (Straßenbegrenzungslinie) ist nicht zulässig.

Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen und Wohngebieten hin mit Außenwänden versehen werden.

4.2 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen einschl. des Sockels darf 1,20m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,2m.

Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen herzustellen.

Ausnahmsweise sind bei entsprechender Begründung, z.B. Schutz- und Sicherheitsbelange, auch Metallgitterzäune bis 2,0 m zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Entlang der Bundesstraße B2 ist innerhalb der Anbauverbotszone (20m) die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinaus ragen. Die Buchstabengröße darf 1,0m nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

4.4 Sonstiges

Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

Bei Satteldächern müssen beide Dachhälften die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen.

Leuchtfarben sowie grelle Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt.

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Grünflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit dem Gewerbebetrieb verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

5.3 Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücken ist je 500m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken, sind als Abgrenzung für öffentliche Flächen nicht zulässig.

Zwischen den einzelnen Parzellen ist ein 3m breiter privater Grünstreifen anzulegen.

5.4 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Darüber hinaus sind die Fassaden der neu entstehenden, gewerblich genutzten Gebäude abschnittsweise zu begrünen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

5.5 Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Grünstreifen im Westen und Süden besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Solitärgehölze

1. Artenauswahl: Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte (Pflanzbindung) sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 gemäß Signatur zulässig.
2. Standort: Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.

Strauchpflanzungen

1. Artenauswahl: Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Strauchpflanzungen mit Pflanzbindung sind Gehölze der Pflanzliste 3 gemäß Signatur zulässig.
2. Standort: Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Sträuchern mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.
3. Mindestpflanzdichte: Die Strauchpflanzungen sind im Westen mindestens als vierreihige, freie Hecke, 4m breit, 4 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, und im Süden mindestens als dreireihige, freie Hecke, 3m breit, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

Bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnanlagen muss der Abstand so groß gewählt werden, dass umstürzende Gehölze etc. nicht in das Lichtprofil der Oberleitung fallen können. Dies bedingt eine Pflanzenauswahl entsprechend ihrer max. Wuchshöhe. Entsprechend ist die Wuchshöhe der Heckenpflanzung durch Pflege auf max. 4m Höhe zu begrenzen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.

5.6 Öffentliche Grünfläche am Wall

Auf der öffentlichen Grünfläche am Blendschutzwall im Osten besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

Solitärgehölze

1. Artenauswahl: Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte (Pflanzbindung) sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 gemäß Signatur zulässig.
2. Standort: Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.

Strauchpflanzungen

1. Artenauswahl: Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Strauchpflanzungen mit Pflanzbindung sind Gehölze der Pflanzliste 3 gemäß Signatur zulässig.
2. Standort: Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Sträuchern mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben.
3. Mindestpflanzdichte: Die Strauchpflanzungen mindestens als zweireihige, freie Hecke, 2m breit, 2 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, auszubilden. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

5.7 Pflanzmaßnahmen - Artenliste

Pflanzliste 1: Bäume 1. Wuchsordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Roßkastanie	Aeculus hippocastanum

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Tagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Hochstamm	

Pflanzliste 3: Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
wolliger Schneeball	Viburnum lantana
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenstandraum für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0m², Mindestbreite 2,0m, Tiefe 1,0m

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.

5.8 Kompensationskonzept

Gesamtfläche brutto: 16.011m²

Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I landwirtschaftliche Nutzfläche

Kompensationsfaktor: 0,4 wegen Minimierungsmaßnahmen

rechnerischer Kompensationsbedarf: 16.011m² x 0,4 = 6.404m²

Davon werden 2.697m² durch Ausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto Fl.Nr. 411, Gemarkung Westendorf und 3.707m² durch Ausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto Fl.Nr. 1033, Gemarkung Westendorf geleistet.

6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

6.1 Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Oberflächenwasser von nicht stark frequentierten PKW-Stellplätzen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Verschmutztes Niederschlagswasser und abfließendes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen und LKW-Stellplätzen ist aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz-/ Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") Stand April 2005 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe eines Schachtes in den Untergrund soll 5,0m nicht überschreiten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

6.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

6.3 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden. Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Immissionschutz

7.1 Lärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

		Emissionskontingent L_{EK}	
Bezeichnung	Fläche	Tag	Nacht
GE	11.944m ²	65 dB	50 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5; die Regelungen zur Relevanzgrenze in Abschnitt 5 finden keine Anwendung.

Diese Überprüfung hat in der Detailplanung im jeweils anstehenden Genehmigungsverfahren zu erfolgen. Die entsprechenden Nachweise sind zusammen mit den anderweitig erforderlichen Plangenehmigungsunterlagen unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen und Schlafräume – auch für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal – sind unzulässig.

Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu bemessen. Bei der Dimensionierung ist der Lärmpegelbereich V zugrunde zu legen. Sofern das Außen-

bauteil weniger als 25m von der nächsten Gleisachse entfernt liegt, ist der Lärmpegelbereich VI zugrunde zu legen.

Wenn für ein konkretes Bauvorhaben durch ein schalltechnisches Gutachten ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird, so kann das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume anhand dieses Werts bemessen werden.

7.2 Erschütterungen

Die Bauausführung der Gebäude im schienennahen Planbereich, d.h. in einem 50m breiten Korridor entlang der Bahnlinie Augsburg-Donauwörth, ist so vorzunehmen, dass die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen / Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden.

7.3 Wassergefährdende Stoffe

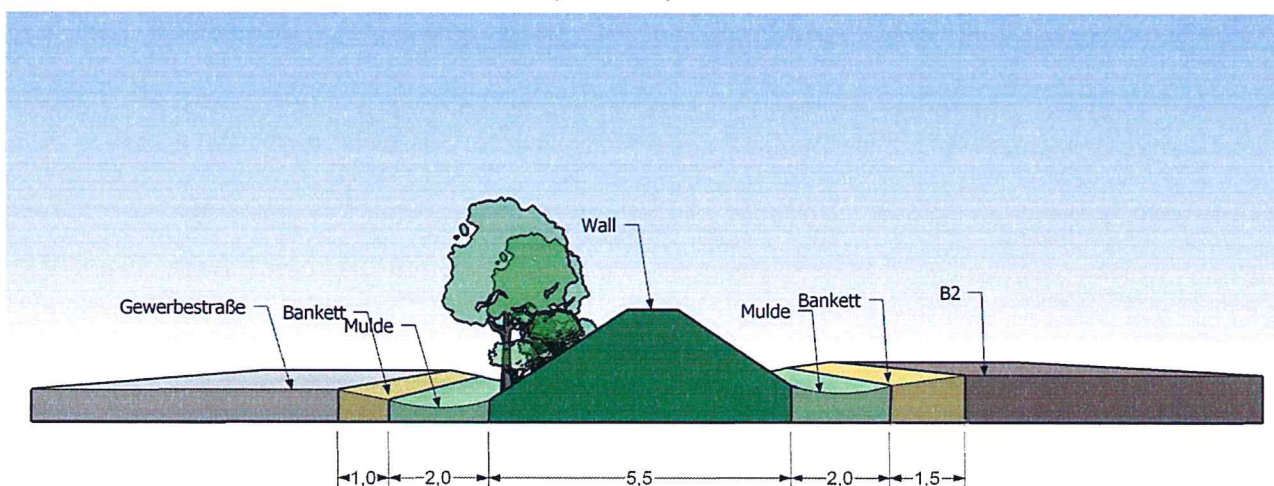
Aufgrund der Lage im Vorbehaltsgebiet T206 (Ziel im Regionalplan: In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Trinkwasserversorgung sollen die Grundwasservorkommen vor irreversiblen und grundwassergefährdenden Nutzungen geschützt werden) gelten Beschränkungen für die Art der anzusiedelnden Betriebe, die aber schon allein wegen der geringen Größe des Areales ohnehin nicht in Betracht kämen.

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Abfließen/Abtropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sind die Kanäle zu klein dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseignern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

7.4 Blendwirkung für/durch Straßenverkehr

Zum Schutz der Fahrzeuge auf der nahegelegenen Bundesstraße B2 vor Blendung durch auf der Gewerbestraße entgegenkommende Fahrzeuge wird zwischen den beiden Straßen auf einer Breite von 12m ein Blendschutzwall gemäß Auflagen des Staatlichen Bauamtes angelegt. Die Seite zur Gewerbestraße hin ist mit Pflanzauflagen gemäß Punkt 5.6 versehen.

Schemaschnitt Blendschutzwall (Hinweis):



8. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal D-7-7431-0064 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) sowie benachbart das Bodendenkmal D-7-7431-0039 (Römerstraße Via Claudia).

Damit sind für alle Bodeneingriffe gem. Art. 7 DSchG denkmalrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Westendorf, den 19.8.2014



Richter, 1. Bürgermeister



Hinweise

▪ Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

▪ Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

▪ Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futtermittelentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

▪ Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

▪ Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Westendorf, den 19.8.2014



Richter, 1. Bürgermeister



Zeichenerklärung:

A) Für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbe gemäß §2 Textteilgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

||

Zahl der Vollgeschoße - Höchstgrenze

0,8

Grundflächenzahl - höchstzulässige

①,6

Geschoßflächenzahl - höchstzulässige

3. Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

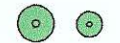
5. Grünordnung



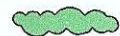
öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Baum zu pflanzen (1. Ordnung, 2. Ordnung)



Hecke

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B) Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen



Anschluß an Feldweg



Flurstücksgrenze

551

Flurnummer



bestehendes Haupt-/ Nebengebäude



Bodendenkmal



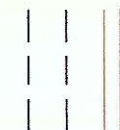
Telekomleitung

5,00

Bemaßung in Meter



Blendschutzwall mit beidseitiger Entwässerungsmulde



B2 mit Anbauverbotszone (20m)
und Anbaubeschränkungszone (40m)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Westendorf hat mit Datum vom 18.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Süd" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.08.2013 in der Zeit vom 12.08.2013 bis 26.08.2013 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 31.07.2013 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 01.08.2013 bis 01.09.2013 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 10.10.2013 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2013 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 06.02.2014 in der Zeit vom 14.02.2014 bis 13.03.2014 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 06.02.2014 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 03.04.2014 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 03.04.2014 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Westendorf, den 19.08.2014



Richter, 1. Bürgermeister



Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 22.8.2014 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Westendorf, den 25.8.2014



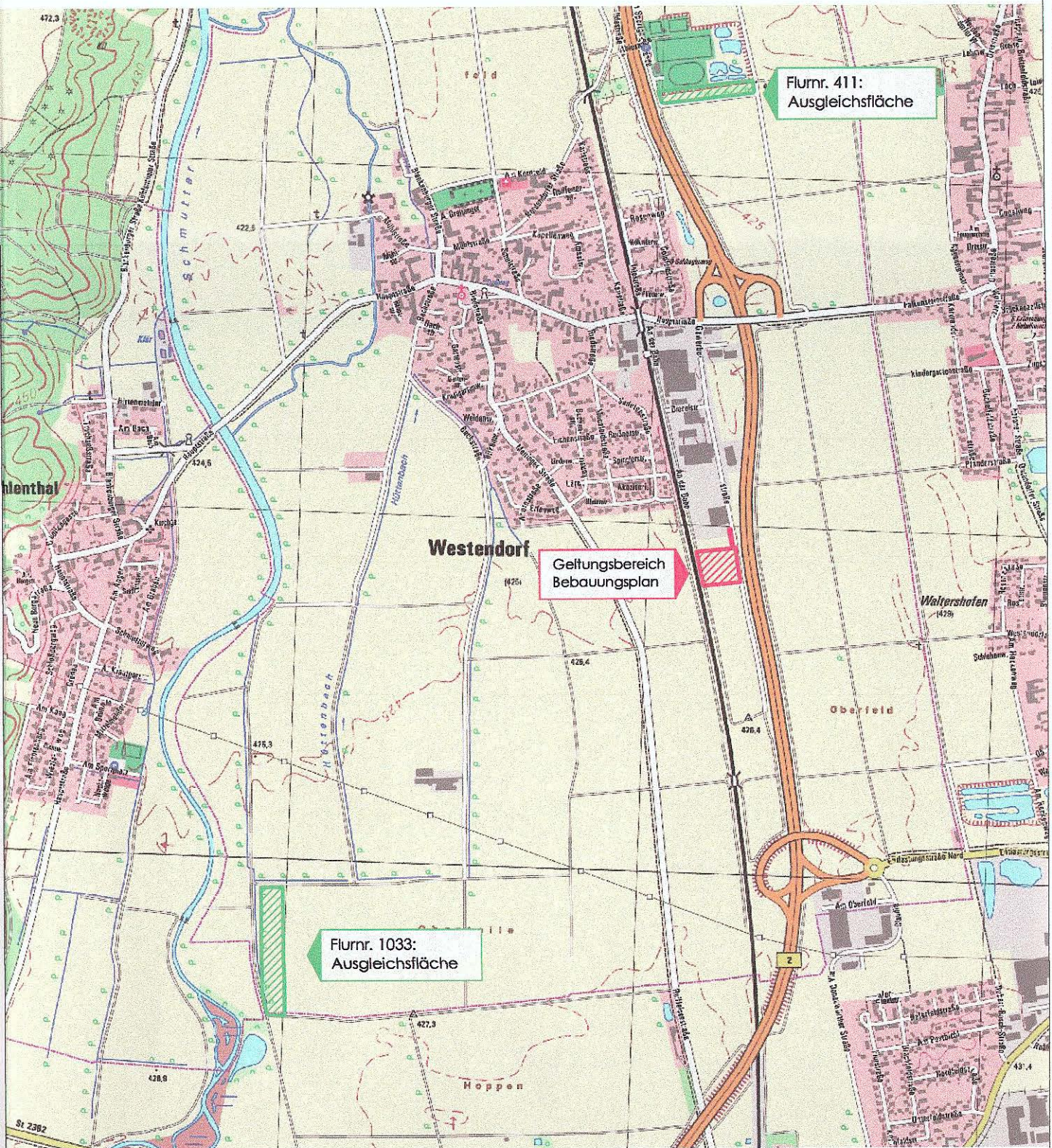
Richter, 1. Bürgermeister

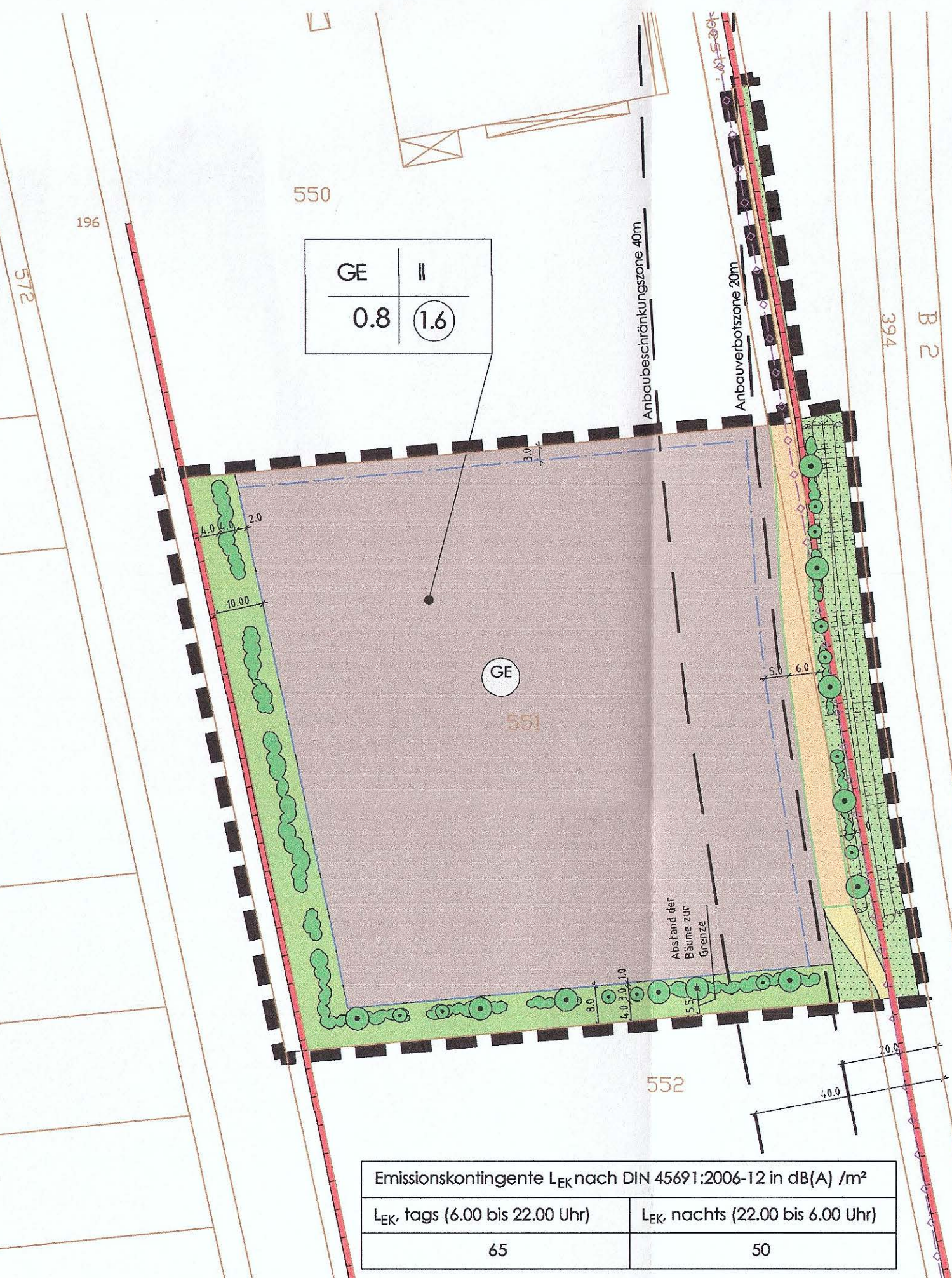


Siegel

Nachrichtliche Darstellung Ausgleichsfläche auf Ökokontofläche

Fl. Nr. 411 und 1033, ohne Maßstab





GE	II
0.8	1.6

GE

551

552

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 in dB(A) /m ²	
L_{EK} , tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	L_{EK} , nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
65	50



532

531

530

572

196

550

394

B 2