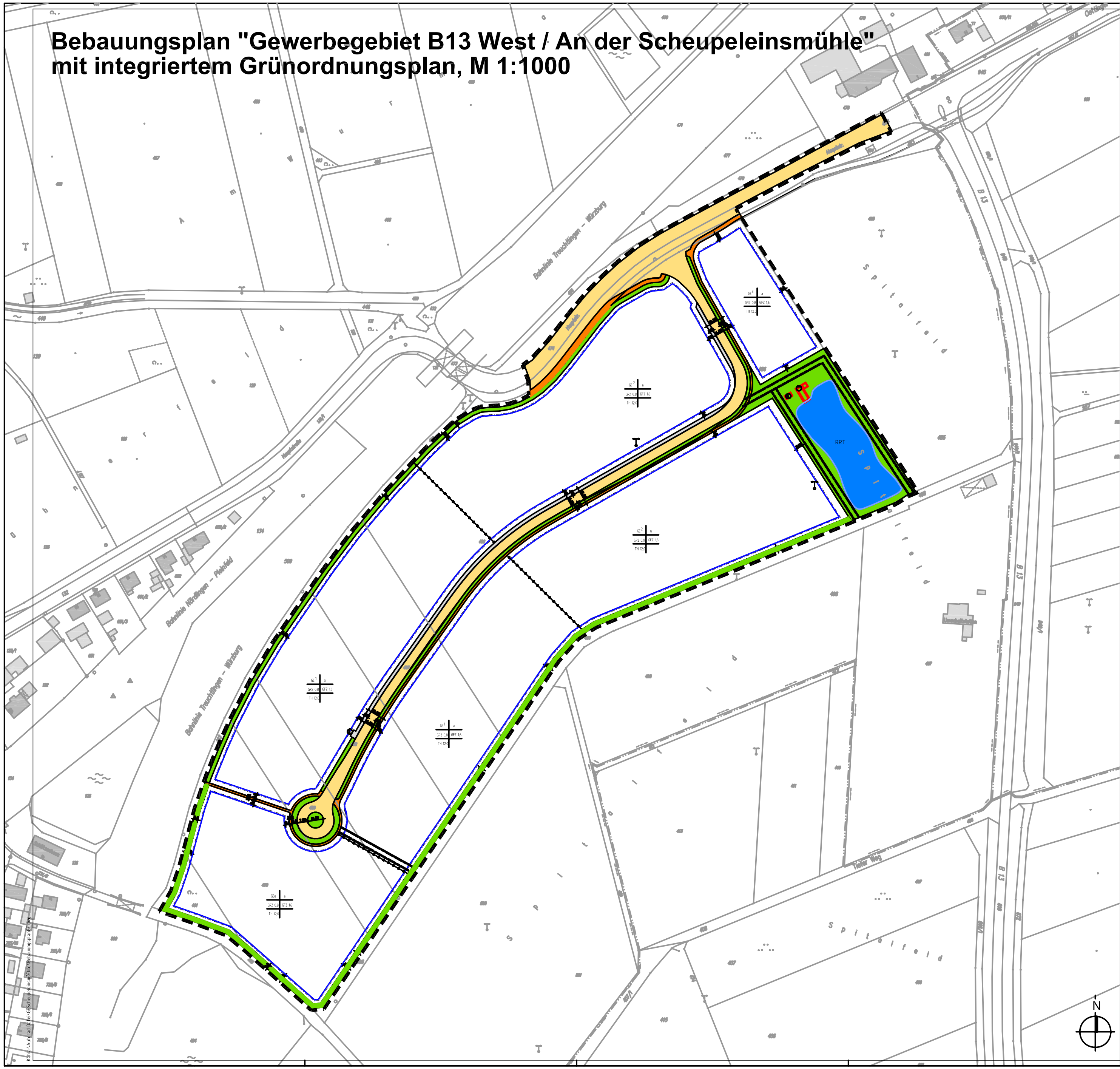
Bebauungsplan "Gewerbegebiet B13 West / An der Scheupeleinsmühle" mit integriertem Grünordnungsplan, M 1:1000



A. Zeichenerklärung für Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (0,8)

GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl (1,6)

TH max. zulässige Traufhöhe (12,0 m) über Straßenachse

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. Bauweisen, Baugrenzen

Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Maßzahl mit Angaben in Metern (Abstandsmasse)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Gehweg

Parkbuchten im Wechsel mit Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen, Grünordnung

Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche, ökologische Ausgleichflächen

Private Grünflächen

6. Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen

Elektrizität (Trafo)

Abwasser

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

7. Zeichenerklärung für Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

RRT Geplanter Regenrückhalteteich

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

"eingeschränktes Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO.
Bezüglich der zulässigen Schallschutzimmissionnen wird auf Ziffer 10 verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird auf eine max. Traufhöhe von 12,0 m begrenzt.
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,8, die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO mit 1,6 festgesetzt.

3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Diese wird so definiert, dass eine offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist.

4. Gestaltung

Eine Dachform und Dachneigung wird nicht festgesetzt.

Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachsteine Ziegelrot
Verblechung zielgelrot oder titanzinkfarben
Aluminium eloxalfarben
Extensive Begrünung

5. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind nur Maschendrahtzäune oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m einschl. eines max. 0,30 m hohen Sockels zulässig. Ausgeschlossen sind Stacheldrahtzäune als oberer Abschluß.

6. Garagen u. Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze sind als nicht versigelte Flächen herzustellen und zu begrünen.

Ausführung: Hydroaktive Pflastersysteme sowie hydraulisch gebundene Oberflächen.

Werden auf dem Baugrundstück mehr als 10 Kfz-Stellplätze angelegt, so ist für je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen (Diese Bepflanzung wird auf die unter Punkt Nr. 8.

"Grünordnung" genannten Baumpflanzungen angerechnet).

7. Unbebaute Grundstücksflächen

Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialen zu befestigen (siehe Punkt Nr. 6.)

8. Grünordnung

Der mind. 3,0 m breite Grünstreifen an der Nord-, West- und Südseite des Geltungsbereiches ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen als freiwachsende Hecke einzugrünen.
Der Pflanzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sollten größere Wand- und Mauerflächen sowie Dachflächen von Gebäuden oder Gebäudeteilen dauerhaft begrünt und gepflegt werden.

9. Werbeanlagen

Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, akustische Mittel, sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind ausgeschlossen.
Werbeanlagen dürfen beleuchtet und hinterleuchtet werden.
Werbeanlagen auf, oberhalb oder in Dachflächen sind nicht zulässig.
Werbeanlagen in der Fassade sind bis zu 1/10 der betroffenen Fassadenfläche zulässig.
Pylone bis zu 12,0 m Höhe sind zulässig.

10. Schallimmissionschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende, maximal zulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) je m² Betriebsgrundstücksfläche festgesetzt:

Bezeichnung der Teilfläche	Immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel je m² Betriebsgrundstücksfläche LIFSP in dB(A)	
	"tags" 6.00 – 22.00 Uhr	"nachts" 22.00 – 6.00 Uhr
GEe	60	- 2)
GE 1	60	50
GE 2	60	57
GE 3	60	60

1) Bezugshöhe 2 m über GOK
2) kein Nachtbetrieb zulässig

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Der Nachweis der Einhaltung der o.g. schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen ist im Bauantragsverfahren oder im Freistellungsverfahren zu erbringen.

11. Versorgungsleitungen

Die notwendigen Versorgungsleitungen für die Stromversorgung, Telekommunikation oder ähnliches sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet B13 West / An der Scheupeleinsmühle" mit integriertem Grünordnungsplan

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 03.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.02.2006 bis 15.03.2006 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.02.2006 bis 15.03.2006 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2006 bis 17.10.2006 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2006 bis 17.10.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.11.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.01.2006, zuletzt geändert am 23.08.2006, als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den 13.12.2006 ....
Erster Bürgermeister
Gerhard Trautner

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gunzenhausen, den ....
Erster Bürgermeister
Gerhard Trautner

Aufgestellt:
Gunzenhausen, den 09.01.2006 ....
geändert am 23.08.2006 Stadtbaumeister BDA
Bierbaum