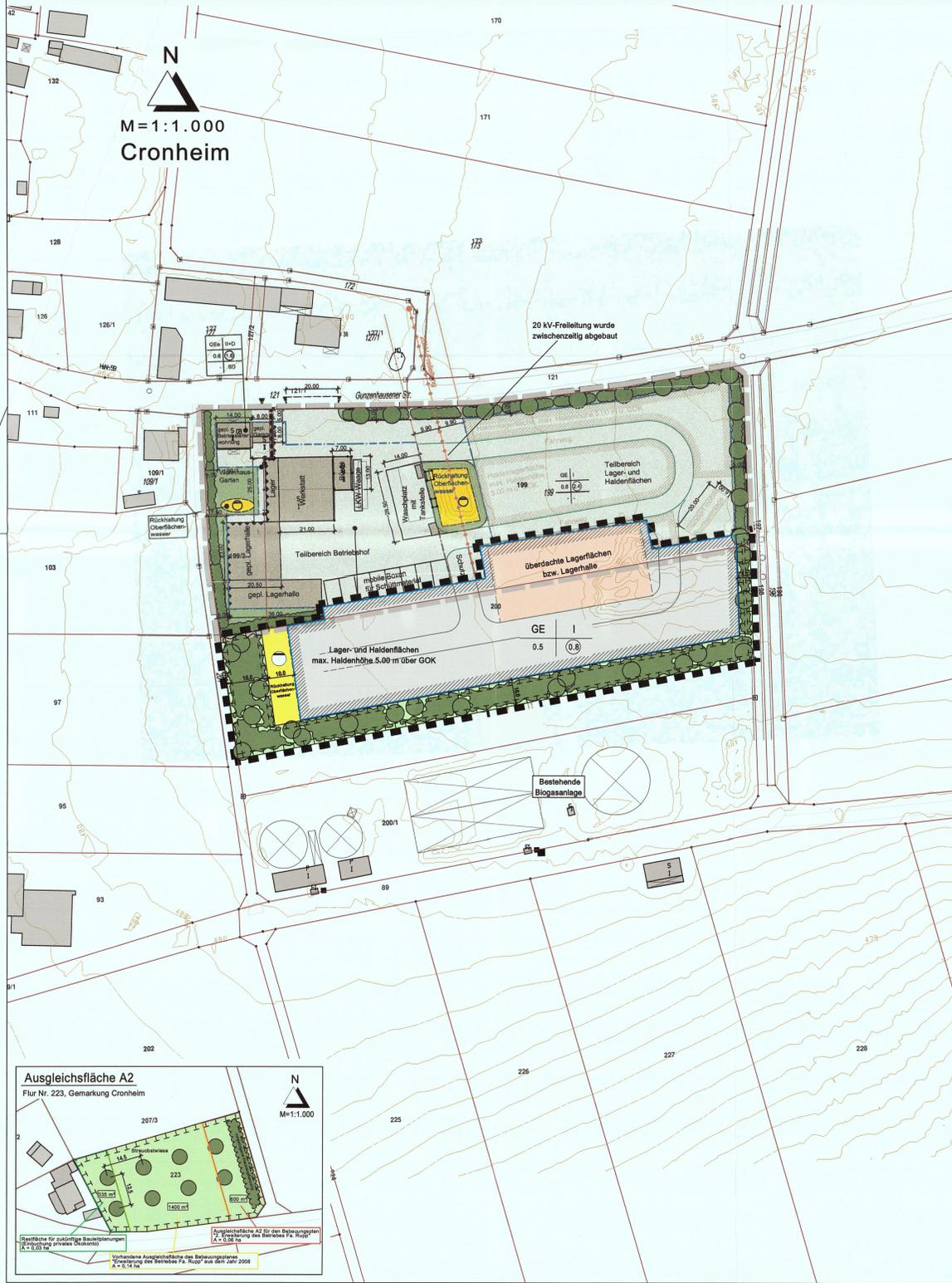


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp"

im Ortsteil Cronheim, Stadt Gunzenhausen, Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen



Präambel

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Bauordnungsverordnung (BauVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, beschließt die Stadt Gunzenhausen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 200 und 199 (Teilfläche) der Gemarkung Cronheim, Stadt Gunzenhausen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,12 ha.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den auf dem Planblatt dargestellten textlichen Festsetzungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Grünordnungsplan sind in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO

Maß der baulichen Nutzung
0,5 Max. zulässige Grundflächenzahl
0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl
I Max. 1 Vollgeschoss
FH 14,00 m Max. zulässige Firsthöhe
TH 9,00 m Max. zulässige Traufhöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Dachgestaltung
SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach

Flächen für Abwasserbeseitigungsanlagen

Fläche für die Oberflächenwasserrückhaltung

Grünordnung
 Private Grünflächen
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Pflanzgebiet A
 Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung und Ausgleichsfläche auf privatem Grund

Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des integrierten Vorhaben- und Erschließungsplans
 Lager- und Haldenflächen, max. Haldenhöhe 5,00 m über GOK

Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze
 Flurnummern
 Bestehende Gebäude
 Höhenschichtlinien
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp" (2008)

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bauordnungsverordnung (BauVO) festgesetzt. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauVO sind unzulässig. Für das Planungsgebiet sind nur die Nutzungen gemäß den Vereinbarungen des Durchführungsvertrages sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Erweiterungsgrundstück Fl.-Nr. 200 einschließlich Grünflächen (Eingrünung sowie die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Teilfläche der Fl.-Nr. 199). Die Grundfläche von Gebäuden und Hochbauten innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans darf maximal 2.500 m² betragen. Überschreitungen der maximalen Grundfläche können ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig (I).
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und sonstige Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO für Gewerbegebiete.
 - Nebenanlagen, Nebengebäude**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie sonstige verfahrensfreie Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen**
 Für die Lagerung und Verwertung abfallrechtlich zu behandelnder Materialien und Stoffe auf den neu geplanten Lagerflächen ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung durch den Anlagenbetreiber einzuholen. Im immissionsrechtlichen Verfahren ist konkret aufzuzeigen, welche Materialien auf den befestigten/unbefestigten Flächen zwischengelagert werden sollen.
 - Flächenbefestigung**
 Die Befestigung von Lagerflächen und Fahrwegen hat entsprechend abfallrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Anforderungen zu erfolgen. Belastetes Material (z. B. Bauschutt oder Bodenaushub aus gewerblichen Flächen) darf nur auf entsprechend befestigten Flächen mit geeigneter Entwässerung oder überdacht gelagert werden. Flächen, auf denen ausschließlich (unbelastete) Baustoffe gelagert werden, können – sofern keine anderweitigen abfall- oder wasserwirtschaftlichen Anforderungen entgegenstehen – mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden.
 - Oberflächenwasserrückhaltung**
 Das auf den versiegelten Fahr-, Lager- und Haldenflächen anfallende (verschmutzte) Oberflächenwasser ist in einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken mit dem Erweiterungs Gelände zu sammeln, zurück zu halten und gedrosselt in den Mischwasserkanal der Stadt Gunzenhausen einzuleiten. Der Drosselabfluss und sonstige Maßnahmen sind mit der Stadt Gunzenhausen abzustimmen. Durch die gefällmäßige Gestaltung und durch den Nachweis eines ausreichenden Rückhaltevolumens ist sicher zu stellen, dass es bei Einhaltung des von der Stadt Gunzenhausen erlaubten Drosselabflusses nicht zu einem Austritt von Niederschlagswasser in das anliegende Gelände (angrenzende Grün- und Freizeitanlagen) kommt. Hierzu sind mit dem Bauantrag entsprechende Nachweise nach den einschlägigen DWA-Merkblättern vorzulegen.
 - Immissionsschutz**
 Die Errichtung und der Betrieb des Vorhabens sind (im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb) so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarn nicht hervorgerufen werden können; - Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen. Die spezifischen Anforderungen an das Vorhaben werden im dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG konkretisiert.
 - Photovoltaikanlagen**
 Auf Lagerhallen und sonstigen Gewerbebauten sind jeweils auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachfläche Photovoltaikanlagen zu installieren.
 - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 - Höhenlage der baulichen Anlagen**
 Die Höhenlage baulicher Anlagen und befestigter Fahr- und Lagerflächen richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestandes auf dem nördlich angrenzenden Betriebsgelände. Die geplante Höhe der Oberflächen von Fahrwegen und Lagerflächen darf dabei maximal 1,00 m über dem natürlichen Urgelände liegen. Als Nachweis ist im Bauantrag die Höhenstellung der Gebäude und sonstigen Anlagenanteile durch ein Höhenverleummessprotokoll und Planungshöhen darzustellen. Ein Lageplan mit Geländeaurmaß (Urgelände) liegt dem Bauantrag bei.
 - First- und Traufhöhe**
 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 14,00 m. Bezugspunkt ist dabei die geplante Geländeoberkante (GOK) bzw. Fahrbahnoberfläche an der längsten bergseitigen Gebäudeseite mittig. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 9,00 m. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß von der geplanten Geländeoberkante bzw. Fahrbahnoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - Dachform und -neigung**
 Zulässig für Lager- und Unterstellhallen sowie offene Überdachungen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Die maximal zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen.
 - Dacheindeckung**
 Zur Dacheindeckung sind nicht angebotene bzw. glasierete Dachziegel oder Flachdachplatten in naturrotten Farbönen zu verwenden. Darüber hinaus sind naturrote, nicht glänzende Blecheindeckungen zulässig. Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 9° sind zu begrünen, sofern keine Photovoltaikanlagen installiert werden.
 - Werbeanlagen**
 Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind nicht zulässig. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen 1/10 der betroffenen Fassadenfläche nicht überschreiten und die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Angestrichelte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Einfriedungen**
 Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Massive und gemauerte Einfriedungen sowie geschlossene Holzverbreterungen sind unzulässig.
 - Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern**
 Geländemodellierungen sind nur in dem Maße zulässig, wie sie für den Nutzungszweck der Flächen erforderlich sind. Höhenunterschiede im Gelände sind mit Böschungen bis max. 1 : 1,5 abzufangen. Stützmauern dürfen nicht errichtet werden.
 - Maximale Halden-Schütthöhe**
 Schüttgüter auf den Haldenflächen dürfen bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m über dem neu anzulegenden Gelände aufgeschüttet werden.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch sowie gemäß Ausführungsgesetz zum Bürgerlichem Gesetzbuch und anderen Gesetzen einzuhalten.

Pflanzgebot A – Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privatem Grund
 Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Flächen zur Randeingrünung eine mind. 5,0 m (im Westen bis zu 16,0 m) breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 20 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Der Anteil der Heister soll ca. 7-10 % betragen.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

- Maßnahme V1: Baufeldreimung und Gehölzrodung außerhalb der Brutzelt**
 Die Baufeldreimung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen ist außerhalb der Brutzelt durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.03. Februar.
- 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ beigelegt. Die Maßnahmenflichten inkl. Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökofachkataster zu melden.

Maßnahme A1: Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung auf privatem Grund
 Zur Eingrünung des Baugeländes sowie als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebot A am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs (Teilfläche aus Fl.-Nr. 200, Gemarkung Cronheim) eine mindestens 5,0 m bis zu 16,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzvorgaben des Pflanzgebots A sind zu beachten. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Pflanzfläche ist in den ersten Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen. Die Maßnahmenfläche umfasst ca. 0,28 ha.

Maßnahme A2: Anlage bzw. Erweiterung einer Streuobstwiese und Heckenpflanzung
 Auf der verbleibenden Teilfläche der Fl.-Nr. 223, Gemarkung Cronheim, ist die im Zuge der „1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ (Bebauungsplan I. d. F. vom 05.05.2008) festgesetzte Streuobstwiese zu erweitern. Hierfür sind ergänzend zwei hochstämmige Obstbäume alter, regionaler Streuobstsorten zu pflanzen. Am östlichen Rand der Fläche ist zudem eine 2-reihige Hecke anzulegen. Zusammensetzung der Hecke: Ligustrum vulgare, Rosa canina, Cornus mas und Cornus sanguinea, Pflanzung in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art.

Maßnahme A3: Pflanzliste
 Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen des Pflanzgebots A zugelassen. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Eiche und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“
 Pflanzqualität (mindestens):
 - Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
 - verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm
 - verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn
 - Betula pendula Sante-Birke
 - Carpinus betulus Heibische
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Tilia cordata Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos Sommer-Linde
 - Obstbäume alter regionaler Sorten

Heister:
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus Heibische
 - Malus sylvestris Holz-Apfel
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche

Straucharten:
 - Cornus sanguinea Roter Harntriegel
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Prunus spinosa Schiele
 - Rosa arvensis Feld-Rose
 - Rosa canina Hunds-Rose
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder

4 Hinweise

- Pflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen**
 Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungsanlagen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Gegebenenfalls ist ein Wurzelchutz durch den jeweiligen Verursacher vorzusehen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.
- Niederschlagswasser, Grundwasser**
 Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind gemäß der AwSV (Anlagenverordnung) zu errichten und zu betreiben. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Falls Grundwasser ansteht, sind eventuelle unterirdische Anlagen oder Gebäudeteile gegen drückendes Wasser zu sichern.
- Bodenschutz**
 Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen. Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschleifen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.
- Bodenfunde**
 Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLD) mitgeteilt werden.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat von Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 26.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 20.01.2021 bzw. 22.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2022 bis 02.05.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2022 bis 02.05.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den 16. Jan. 2023
 Karl-Heinz Flitz, Erster Bürgermeister

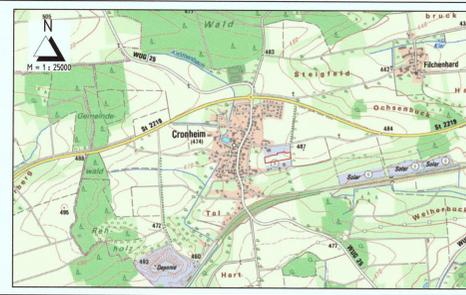
Gunzenhausen, den 16. Jan. 2023
 Karl-Heinz Flitz, Erster Bürgermeister

Gunzenhausen, den 18. Jan. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gunzenhausen, den 20. Jan. 2023
 Karl-Heinz Flitz, Erster Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp"
 Ortsteil Cronheim
 Stadt Gunzenhausen
 Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



1. Ausfertigung

KLOS GmbH & Co. KG
 Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
 Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
 Alte Rathausgasse 6
 91174 Spalt
 www.klos.de
 Fon: 09175 / 7970 - 0
 Fax: 09175 / 7970 - 50
 Email: info@klos.de

aufgestellt: 01.12.2020
 geändert: 14.12.2021

KLOS GmbH & Co. KG
 Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
 und Städteplanung
 Alte Rathausgasse 6
 91174 Spalt
 C. Klos, Dipl.-Ing.