

SATZUNG

der Stadt Burgau über den Bebauungsplan für das Gebiet

„Gewerbegebiet Unterknöringen I“

in der Fassung vom 30. März 2010
redaktionell geändert 06. Juli 2010

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 – geändert 21.12.2006, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Stadtrat Burgau die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird in den Teilen A) Text und B) Planzeichnung wie folgt aufgestellt:

A) Text:

§ 1 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet „Gewerbegebiet Unterknöringen I“ der Stadt Burgau, gilt die vom Planungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Peter Weigelt, Burgau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 30. März 2010, redaktionell geändert 06. Juli 2010, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Bestandteil ist dem Bebauungsplan die Begründung i.d.F.v. 30. März 2010. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ebenfalls der Grünordnungsplan in der Fassung vom 30. März 2010.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE – „das entsprechend gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNutzungsverordnung sind zulässig. Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNutzungsverordnung sind nicht zulässig. Es gelten die unter § 7 Immissionsschutz festgesetzten Einschränkungen.
- GI – „das entsprechend gekennzeichnete Gebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNutzungsverordnung festgesetzt. Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNutzungsverordnung sind zulässig. Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNutzungsverordnung sind nicht zulässig. Es gelten die unter § 7 Immissionsschutz festgesetzten Einschränkungen.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das für das jeweilige Baufeld maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in die Nutzungsabstände eingetragenen:

- Geschosflächenzahl GFZ 1,2
- Grundflächenzahl GfZ 0,8
- Baumassenzahl BMZ 8,0

§ 4 BAUWEISE

Im Planbereich gilt im allgemeinen die offene Bauweise, mit der Ausnahme, dass Wohn- und Lagergebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen (Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNutzungsverordnung).

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- Für Außenwände dürfen keine grellen Farben verwendet werden.
- Traufhöhe: TH = 9,0
Maximale Traufhöhe in Meter, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes in der Mitte der bergseitigen Fassade bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.
Untergordnete Bauteile, z. B. Kamine, dürfen diese Höhe überschreiten, wenn dies aus technischen Erfordernissen des Gewerbebetriebes unumgänglich ist.

§ 6 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE / EINGRÜNUNG UND DURCHGRÜNUNG

- Hierfür gilt der zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan in der Fassung vom 30. März 2010.
- Einfriedungen sind im Grünordnungsplan geregelt. Tore an Einfriedungen zu den einzelnen Grundstücken müssen in einem Abstand von mindestens 10 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, damit ausreichend Stauraum für wartende LKW entsteht.
- An den Grundstücksgrenzen parallel zur Staatsstraße 2024/Gebietsbegrenzung sind Stützwälle nicht zulässig.
- Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe sind als wassergebundene Decke oder als Betonstärken herzustellen.
- Innerhalb der Sichtdreiecke an den Einmündung in die Staatsstraße 2024 sowie an der Zufahrt zur Müllpyrolyse dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. Anordnungen der Art sowie Staket, Hausen usw. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 7 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässige Lärmemissionen:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.
Hinweis: Nach der 16. Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagesraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.
Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Fläche	L_{eq} tags	L_{eq} nachts
GE – A	59 dB(A)	44 dB(A)
GE – B	62 dB(A)	47 dB(A)
GE – C	62 dB(A)	47 dB(A)
GI – D	64 dB(A)	49 dB(A)
GI – E	64 dB(A)	49 dB(A)
GI – F	65 dB(A)	50 dB(A)
GI – G	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionspunkte außerhalb des Bebauungsplanbereiches.
Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Als Baugröße ist die Grundstücksfläche innerhalb der das Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzten Ränder heranzuziehen.
Möglichst sind nur schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauzustandsänderung die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens zur Basis der Ermittlung der Bauvorhaben abzustimmen.

Schutz vor Verkehrslärmemissionen:
Im Rahmen der Genehmigungsplanung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, vom November 1989 (z.B. Büroräume, Wohnräume, Schlafräume usw.) sind die sich aus dem Lärmpegelbereich entsprechend DIN 4109 Tabelle 8 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen. Dies ist durch einen Schallschutznachweis zu belegen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude im Bereich zwischen der Staatsstraße St 2024 und der 50 dB(A)-Linie mit Fenstern an den der Straße zugewandten Fassaden ist mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Cartrassade erforderlich, bzw. eine schallgedämmte Lüftungseinheit (z.B. Schallabschirmung) einzubauen.
Die schallgedämmte Lüftungseinheit (z.B. Schallabschirmung) muss eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

Schallgedämmte Lüftungseinheiten (z.B. Schallabschirmung) können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Außenräumen vor den Lärmemissionen geschützt werden.

Falls sich aufgrund von Abschnürungen durch vorgelagerte Gebäude oder durch Einkassenschirmung der Gebäude geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben, ist dies durch eine schalltechnische Untersuchung zu belegen. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der sich so ergebenden Anforderungen nach der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, vom November 1989 nachzuweisen.

Zugänglichkeit der Normblätter DIN und DIN EN ISO-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und dem Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.

§ 8 SONSTIGES

Dort wo der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterknöringen I“ Flächen umfasst, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hungerbrunnen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kiesabbau Schleifweg-Galgenberg“ oder im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgehungsstraße Burgau Nord-Kornelstet“ liegen, treten für diese Flächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterknöringen I“ die vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft.

Die externen Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet. Der Umfang und die durchzuführenden Maßnahmen sind dem Plan EA i.d.F.v. 30.03.2010 zu entnehmen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterknöringen I“ der Stadt Burgau tritt gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Burgau, den

(Ort)

Konrad Barm
1. Bürgermeister

Peter Weigelt
Dipl.-Ing. (FH)

Der Planerfasser:

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Immissionsschutz

Es wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterknöringen I“ mit der Bezeichnung LA08-017-012.doc und dem Datum vom 13.10.2009 erstellt. Mit Datum vom 08.02.2010 und der Bezeichnung LA08-017-013.doc wurde eine Ergänzungsermittlung zur schalltechnischen Untersuchung erstellt. Diese sind als Bestandteil der Begründung dieser beigefügt.

Von der Pyrolyseanlage bzw. Mülldeponie sind im Bebauungsplanbereich in der Regel keine Geräuschbelastungen zu erwarten. Geräuschbelastungen können lediglich bei Stürmen (z.B. Schornsteinschüttung, Ausfall der Entlüftungsräume) und ungünstigen Windverhältnissen auftreten.

Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser
Das Gebiet wird im Territorium entwässert, wobei Niederschlagswasser aus der Straßenentwässerung und von den Grundstücken/Dachentwässerung über Sickermulden und Rigolen dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass nur unverschlussten Regenwasser eingeleitet wird.
Von GfH Conaaf wurde ein Bodengutachten mit Datum vom 30. Juni 2009 erstellt. Aufgrund des Gutachtens wird von einer Versickerung ohne genaue Baugrunderkenntnisse auf den einzelnen Baugrundstücken abgesehen.
Die einschlägigen Verordnungen und Richtlinien sind zu beachten. Die Versickerung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Denkmalschutz / Bodendenkmal
Der Geltungsbereich wird in Ost-West-Richtung vom amtlich festgelegten Bodendenkmal „Römerstraße Augsburg-Günzburg“ mit der Denkmal-Nr. 7520/009 durchschnitten.

- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalschutz eine Erlaubnis nach Art. 7 DArchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufäche durchzuführen.
- Der Oberbodenabtrag (Kornabtrag) muss mit einem Bagger mit 2 m tiefer, zumindest Böschungsoberfläche durchgeführt werden, um archäologische Befunde beurteilen zu können.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller ggf. eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu planen und durchführen. Grundzüge hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand Juli 2008, http://www.bayern.de/media/vorgaenge_arch_ausgrabung) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und ggf. der Ausgrabungen zu tragen.
- Für den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf ein begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Verfahrensvermerke

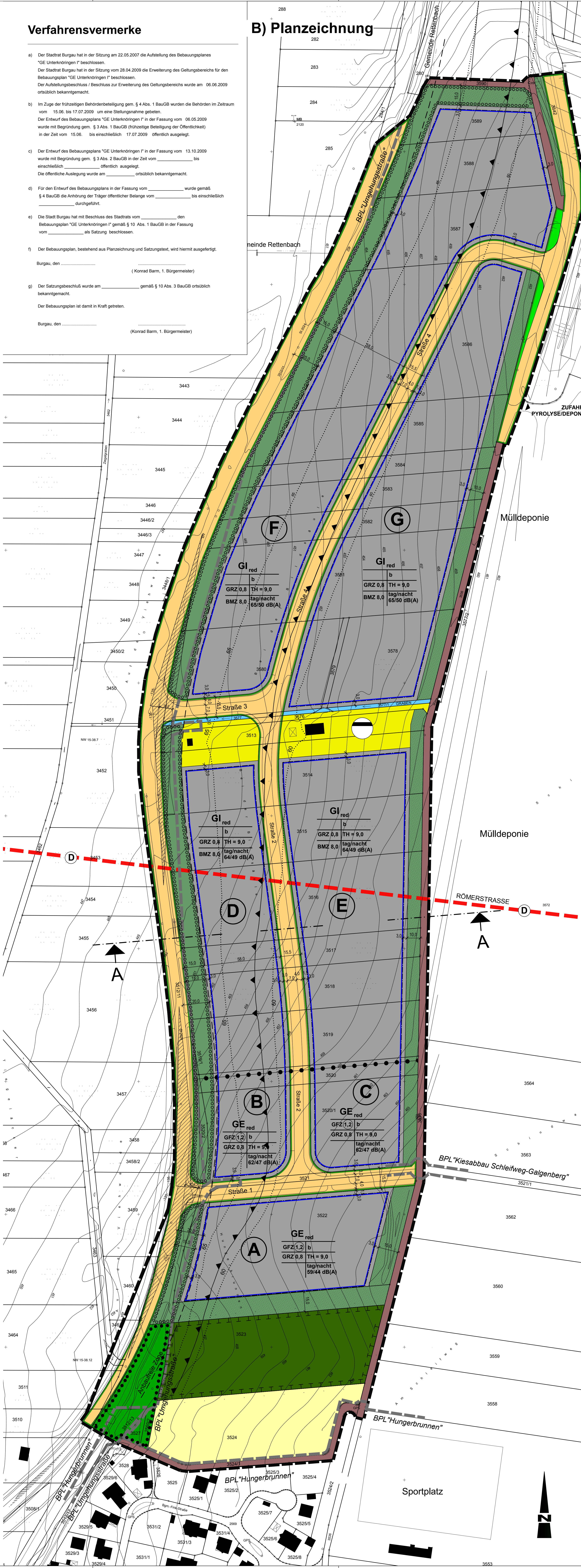
- Der Stadtrat Burgau hat in der Sitzung am 22.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Unterknöringen I“ beschlossen.
Der Stadtrat Burgau hat in der Sitzung vom 28.04.2009 die Erweiterung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „GE Unterknöringen I“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs wurde am 06.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
- Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden im Zeitraum vom 15.06. bis 17.07.2009 um eine Stellungnahme gebeten.
Der Entwurf des Bebauungsplans „GE Unterknöringen I“ in der Fassung vom 06.05.2009 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (strategische Beteiligung der Öffentlichkeit) in der Zeit vom 15.06. bis einschließlich 17.07.2009 öffentlich ausgestellt.

- Der Entwurf des Bebauungsplans „GE Unterknöringen I“ in der Fassung vom 13.10.2009 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 4 BauGB die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.

- Die Stadt Burgau hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan „GE Unterknöringen I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Satzungsbeschluss, wird hermit ausgestellt.
Burgau, den _____
(Konrad Barm, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Burgau, den _____
(Konrad Barm, 1. Bürgermeister)

B) Planzeichnung



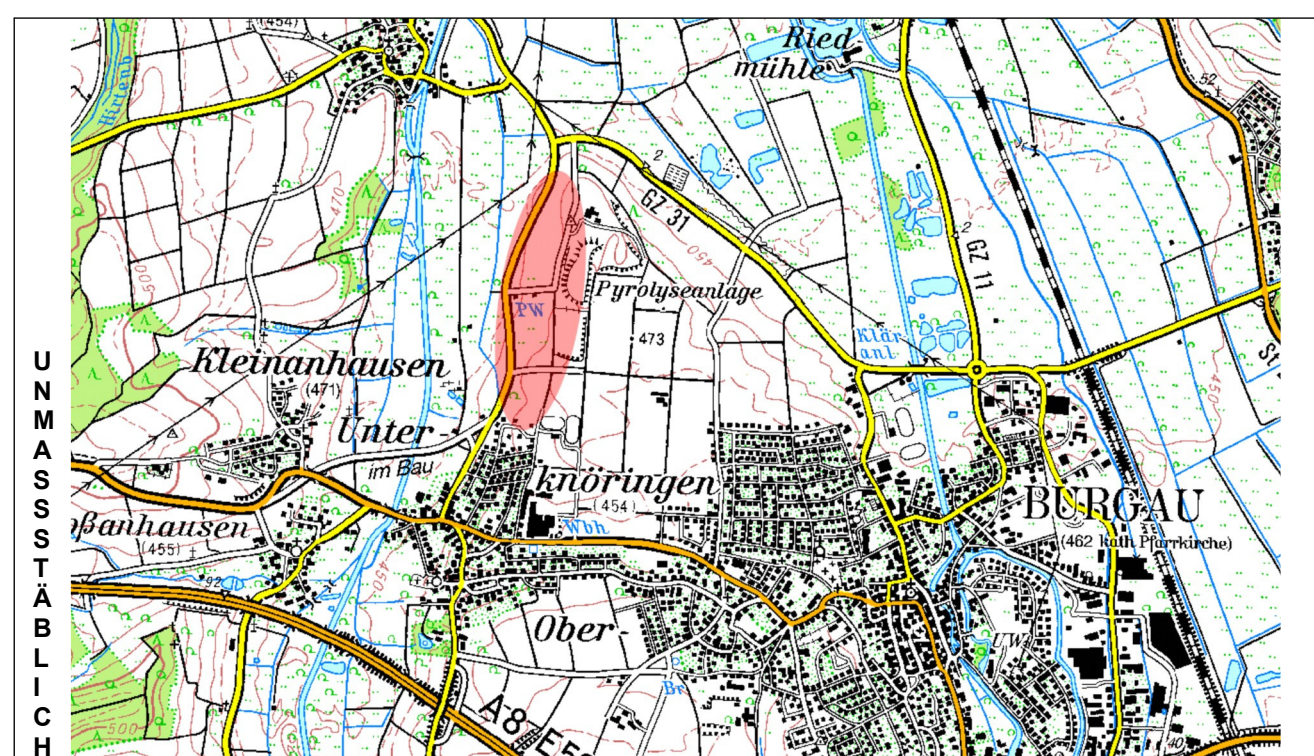
ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen:

- GE_{red}** Gewerbegebiet mit Immissionsschutz-Einschränkungen
- GI_{red}** Industriegebiet mit Immissionsschutz-Einschränkungen
- 0,8** Grundflächenzahl GRZ
- 1,2** Geschosflächenzahl GFZ
- 8,0** Baumassenzahl BMZ
- b** besondere Bauweise
- TH=9,0** Traufhöhe
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsflächen**
Unterteilung Straßenraum als Hinweis:
Grün Straßenbegleitgrün
- Feldweg**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Sichtdreieck**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Bemaßungen in Meter**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Grünordnungsplan)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Grünordnungsplan)**
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Ver- u. Entsorgungsfäche**
- Zweckbestimmung: Abwasser**
- private Grünflächen Ortsrandgrünung (siehe Grünordnungsplan)**
- öffentliche Grünflächen Ortsrandgrünung/Sickermulde (siehe Grünordnungsplan)**
- wasserführende Gräben**
- 50 dB(A) - Linie (siehe § 7 Satzung, Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer bei Wohngebäuden)**
- Schallschutz: Maßgebliche Pegel mit Pegelwerten in dB(A) (siehe Satzung § 7)**

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- A** Bezeichnung der Baufelder "A" bis "Q"
- bestehende Grundstücksgrenzen**
- vorhandene Gebäude**
- 389** Flurstücksnummer
- HO** Höhenlinie mit Höhenangabe m UNN
- Anbauzone an der Staatsstraße St 2024**
- Nutzungsabstimmung**
- Art der Nutzung**
Geschäftsbereich
Büro
Zentrum
Gewerbe
Industrie
Wohnung
Sonstige
- Grenze bestehender Bebauungspläne**
- Bodendenkmal Römerstraße Augsburg-Günzburg (Siehe Hinweise in der Satzung)**



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unterknöringen I"

Bauherr:
Stadt Burgau
vertr. durch 1.Bgm. Konrad Barm
Gerichtsweg 8
89331 Burgau
Telefon 08222 / 4006-0 Telefax 08222 / 406-50

Bebauungsplanzeichnung Entwurf

Planname:	PLANZEICHNUNG	Datum:	2009-10-13 2010-03-20 rev. 0001 2010-07-26	Plannummer:	E1
Geschehen:	Erwin Lauter	Datum:	2009-10-13 2010-03-20 rev. 0001 2010-07-26	Maßstab:	1:1000
Gegut:	Stephan Uano				

architekten und ingenieure planungsbüro
peter weigelt
Kirchplatz 4
89331 Burgau
Tel.: 0 82 22 / 411 890
Fax: 0 82 22 / 411 892
p.weigelt@weigelt-als.de