

GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNDORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET FELDBACH"

Festsetzungen
gemäß Planungsverordnung 1990 (PlanVO 90) in
der Fassung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNutzungsverordnung
(BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3
Nr. 2 und 3 sind nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen
sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im
Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur
erlaubt werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen
wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen
zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen
von benachbarten Gewerbebetrieben führt.
Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches
Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der
Immissionsrichtwerte "Innen" nach der DIN 18018
mit 2058, Blatt 1, innerhalb von schutzwürdigen Räu-
men nachweist.

Industriegebiet nach § 9 BauNutzungsverordnung
(BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 9, Abs. 3 BauNVO sind nicht
zulässig

2. Immissionsschutz

Immissionswirkamer, flächenbezogener
Schalleistungspegel
tagsüber/nachts 60 dB(A)/45 dB(A)

tagsüber/nachts 62 dB(A)/47 dB(A)

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Geneh-
migungsantrag von jedem ansiedelnden Betrieb
bzw. bei Änderungen der Nutzungsart von be-
stehenden Betrieben nachzuweisen, daß die festge-
setzten Immissionsrichtwerte flächenbezogenen
Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gut-
achten sind zusammen mit dem Bauantrag anzu-
fordern vorzulegen.

Bei Büros muß nachgewiesen werden, daß der Bau-
teilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht
überschreitet

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Grundflächenzahl 0,8 (§§ 16 + 17 BauNVO)

maximale Außenwandhöhe 7,5 m

gemessen
- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand
als Abstand zwischen Oberkante zugehöriger
Erschließungsstraße und Oberkante
Dachkonstruktion
- bei geneigten Dächern an der Außenkante
Außenwand als Abstand zwischen Oberkante
zugehöriger Erschließungsstraße und dem
Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der
Oberkante Dachkonstruktion

maximale Außenwandhöhe 10,0 m
gemessen
- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand
als Abstand zwischen Oberkante zugehöriger
Erschließungsstraße und Oberkante
Dachkonstruktion
- bei geneigten Dächern an der Außenkante
Außenwand als Abstand zwischen Oberkante
zugehöriger Erschließungsstraße und dem
Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der
Oberkante Dachkonstruktion

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe an-
gebracht werden

Baugrenze

Auffüllungen auf privaten Grundstücken sind nur bis
zur Höhe Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße
zulässig

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die
Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der
Bayern-Stadtordnung (BayStO)

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger
Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sichtdreiecke im Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen
Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen
aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. d. mit
dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände
dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit
sie sich um mehr als 10 cm über eine durch die
Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist
zulässig

Bahnanlagen

5. Flächen für Versorgungsanlagen/Hochwasserschutz

Umformierung der Lechwerke
Die genaue Lage richtet sich nach dem späteren
Bedarf.
Sämtliche neuen Leitungen der Elektroversorgung sind
als Erdkabel auszuführen.

Hauptabwasserleitung

Gashochdruckleitung der Erdgas Schwaben

Retentionsraum für das Hochwasser der Zusam.
Abgrabung von 1,20 m Tiefe im Mittel unter dem
bestehenden Gelände.

6. Grünordnung

6.1 Grün- und Naturschutzflächen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Verkehrsgrünfläche

Private Grünfläche

Schilf- und Röhrichtflächen (Flächen gem. Art. 6 d Bay-
NatSchG - Dauerhafte Erhaltung und Weiterentwicklung)

Biotopentwicklungsfäche (Feuchtfäche)

Extensives Grünland

6.2 Pflanzgebiete (§ 9, Abs. 1,
Nr. 25 BauGB)

6.2.1 Pflanzgebiete auf öffentlichen
Grünflächen

Pflanzgebiet A - mit Standortbindung
Straßenbegleitpflanzung, Sammelstraße

Tilia cordata, H. 3 x v. 14 / 16 StU

Unterpflanzung mit Rosenmischung RSM 2.1.25g / m²

Pflanzgebiet B - mit Standortbindung
Straßenbegleitpflanzung, Ankergrünflächen

Acer pseudoplatanus, H. 3 x v. 14 / 16 StU
Salix formidosa, H. 3 x v. 14 / 16 StU

Unterpflanzung mit Rosenmischung RSM 2.1.25g / m²

Pflanzgebiet C - ohne Standortbindung
flächige Gehölzpflanzung auf öffentlichem Grün

Bäume: 10 % Acer campestre, H. 2 x v. 175 - 200 cm
5 % Betula pendula, H. 2 x v. m.B. 150 - 200 cm
10 % Cornus betulus, H. 2 x v. 175 - 200 cm
10 % Prunus padus, H. 3 x v. m.B. 200 - 250 cm
5 % Quercus robur, H. 3 x v. m.B. 150 - 175 cm

Sträucher: 10 % Cornus sanguinea, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Corylus avellana, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Crataegus laevigata, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Lonicera xylosteum, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Salix caprea, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Viburnum opulus, 2 x v. 60 - 100 cm

6.2.2 Pflanzgebiete auf privaten
Grundflächen

Pflanzgebiet D - mit Standortbindung
Baumpflanzung auf privatem Grün als Straßenbegleitpflanzung und
zur Randschulung

Artenwahl: Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Salix formidosa
Tilia cordata
Ulmus laevis

Qualität jeweils H. 3 x v. 14 / 16 StU

Pflanzgebiet E - ohne Standortbindung
Mindestmaß der Durchgrünung auf privatem Grundstück:
Entlang künftiger Grundstücksgrenzen sind 3 - 5 m breite, flächige
Gehölzpflanzungen zur abschließenden Pflanzlinie anzulegen; der
Flächenanteil der Pflanzlinie beträgt 5 % der Grundfläche

Bäume: 10 % Acer campestre, H. 2 x v. 175 - 200 cm
5 % Betula pendula, H. 2 x v. m.B. 150 - 200 cm
10 % Cornus betulus, H. 2 x v. 175 - 200 cm
10 % Prunus padus, H. 3 x v. m.B. 200 - 250 cm
5 % Quercus robur, H. 3 x v. m.B. 150 - 175 cm

Sträucher: 10 % Cornus sanguinea, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Corylus avellana, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Crataegus laevigata, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Lonicera xylosteum, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Salix caprea, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Viburnum opulus, 2 x v. 60 - 100 cm

Pro 500 m² überbaubarer Grundfläche ist zusätzlich ein Hochstamm zu
pflanzen

Artenwahl: Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Salix formidosa
Tilia cordata
Ulmus laevis

Qualität jeweils H. 3 x v. 14 / 16 StU

6.2.3 Pflanzgebiete im Bereich der
Ausgleichsflächen

Pflanzgebiet F - ohne Standortbindung
Pflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen im
Feuchtbereich

Artenwahl: Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Prunus padus m.B.
Salix caprea

Qualität jeweils H. 2 x v. 200 - 250 cm

Pflanzgebiet G - ohne Standortbindung
flächige Gehölzpflanzung im Feuchtbereich

Bäume: 15 % Alnus glutinosa, H. 2 x v. 200 - 250 cm
15 % Fraxinus excelsior, H. 2 x v. 200 - 250 cm
15 % Prunus padus, H. 3 x v. m.B. 200 - 250 cm

Sträucher: 5 % Cornus sanguinea, 2 x v. 60 - 100 cm
5 % Corylus avellana, 2 x v. 60 - 100 cm
5 % Euonymus europaeus, 2 x v. 60 - 100 cm
15 % Fraxinus excelsior, 2 x v. 60 - 100 cm
10 % Salix caprea, 2 x v. 60 - 100 cm
15 % Salix purpurea, 2 x v. 60 - 100 cm

Pflanzgebiet H - ohne Standortbindung
Innflächenpflanzung von Einzelgehölzen und Gehölzgruppen im
Reichbereich

Artenwahl: Alnus glutinosa
Betula pendula
Corylus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Quercus robur

Qualität jeweils H. 2 x v. 150 - 200 cm

6.3 Dachbegrenzung

Auf Flachdächern mit einer Dachneigung < 10° und einer
Flächengröße von mehr als 500 m² wird eine extensive
Dachbegrenzung festgesetzt

6.4 Fassadenbegrenzung

An fenestrierten Fassadenflächen über einer zusammenhängenden
Fläche von > 100 m² wird die Begrünung durch Selbstklimmer oder
Kletterpflanzen mit einfachen Rankhilfen festgesetzt

Geeignete Pflanzenarten sind:

Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"
Parthenocissus vitacea "Veitahai"

Pflanzen die Rankhilfen benötigen:

Clematis-Arten
Lonicera-Arten
Polygonum auberti

6.5 Freiflächengestaltungsplan

Bei Inbetriebnahme vom Gewerbegebietflächen ist jeweils ein
qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Mindestinhalt
eines Freiflächengestaltungsplanes sind:

- Nachweis der gründerischen Vorgaben
- Entsorgung des Niederschlagswassers in Senkenmulden bzw.
Sickergräben
- Befestigung der Oberfläche mit durchlässigen bzw.
teildurchlässigen Belägen

7. Umweltschutz

7.1 Entsorgung Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und
befestigten Flächen, die aus wasserwirtschaftlicher
Sicht unbedenklich sind, sind in getrennten Systemen
zu erfassen, zu sammeln und oberflächlich offenen
Rinnen abzuführen bzw. zu versickern. Zusätzlich ist die
Nutzbarmachung des Regenwassers als Brauchwasser

7.2 Förderung der Grundwasserneubildung

Für Gewerbetreibendenflächen wie Stellplätze, Lagerflä-
chen, sonstige Arbeitsflächen o. d., wird eine Befesti-
gung der Oberfläche in nicht versiegelten Bauweisen
festgesetzt. z.B. durch wasserundurchlässige Filter-
steine, Pflastersteine mit Poren, Schottersteinen,
wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5, 12, 5

Maßzahlen in Meter

5, 12, 5

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

5, 12, 5

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5, 12, 5

Flächen für die Landwirtschaft

5, 12, 5

bestehende Einzelgehölze, zu erhalten

5, 12, 5

bestehender Galeriewald, zu erhalten

5, 12, 5

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

5, 12, 5

Flurstücksnummern

5, 12, 5

Unterteilung der Straßenverkehrsflächen
(Gehweg, Grünstreifen, Parkstreifen, Fahrbahn)

5, 12, 5

Fußweg (Gehweg, Grünstreifen)

5, 12, 5

Feldweg

5, 12, 5

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf
zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung
von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundes-
post gepflanzt werden, sollte dieser Mindestabstand im
Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaß-
nahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen
Bundespost erforderlich

5, 12, 5

Gebäude, bestehend

5, 12, 5

Immissionsort des Schallgutachtens

5, 12, 5

Vorschlag zum naturnahen Gewässerumbau der
Zusam

5, 12, 5

Pflanzmaßnahmen, die im Zuge der Umgehungsstraße
realisiert werden

5, 12, 5

geplantes Schutzgebiet
Landschaftsbestandteil Hirschnahd

5, 12, 5

Umgrenzung geplantes Schutzgebiet
Landschaftsbestandteil Hirschnahd

5, 12, 5

Hinweis für mögliche Geländeeinfaltung

5, 12, 5

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt.
Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich muß da-
mit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler
stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder
Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter
der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vor-
schriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach
Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auf-
fällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall-
gegenstände, Steingefälle, Scherben und Knochen)
müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern,
der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Lan-
desamt für Denkmalpflege (Tel. 0821-35189; Fax 0821-
35180) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegen-
stände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Wo-
che nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn
nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegen-
stände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten ge-
staltet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und un-
mittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bo-
denendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet
werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachge-
mäßigen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Ab-
sicherung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer
auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler
zu dulden.

Aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayerischen
Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutz-
behörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu
übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkom-
mens besteht.

Die Gemeinde Buttenwiesen erläßt aufgrund des § 2,
Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbu-
ches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung
vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 96,
Abs. 1, Nr. 15 und des Art. 98 der Bayerischen Bau-
ordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der
geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeinde-
ordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden
Fassung den Bebauungsplan mit integriertem
Gründungsplan "Gewerbegebiet Feldbach" als
Satzung, den das Landratsamt Dillingen mit Bescheid
vom Nr.
genehmigt hat.

Satzung

§ 1 Für den Geltungsbereich gilt der von Raimund
Böhlinger, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Roth, sowie
Hermann Moser, Regierungsbaumeister, Dipl.-Ing.
Architekt, Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan
mit integriertem Gründungsplan vom
..... in der Fassung vom
..... und die auf diesem vermerkten

Festsetzungen.
Der Bebauungsplan mit integriertem Gründungs-
plan besteht aus:
- Bebauungsplanzeichnung Planteil A
- Bebauungsplanzeichnung Planteil B
- Festsetzungen und Verfahrensvermerke
- Begründung

§ 2 Der Bebauungsplan mit integriertem Gründungs-
plan wird mit der Bekanntmachung seiner Geneh-
migung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

Die Gemeinde Buttenwiesen hat die öffentliche Darle-
gung des Vorentwurfs und die Anhörung der Bürger
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt
Form: *öffentl. Auslegung*
Zeit: 16.02.1995 - 16.03.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem
Gründungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3,
Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt
von: 16.02.1995 - 16.03.1995
Bürgermeister: *Müller* 07.03.1996
Schnell, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluß des
Gemeinderates
vom 23.01.1995
den Bebauungsplan mit integriertem Gründungs-
plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Buttenwiesen, den 07.03.1996
Müller
Schnell, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Dillingen hat den Bebauungsplan mit
integriertem Gründungsplan mit Bescheid
vom 11.01.1996
Nr. 33-6004 - 84
gemäß § 11 BauGB genehmigt

Dillingen, den 11.01.1996
Dr. Dietrich, Landrat

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit integrier-
tem Gründungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am
25.01.1996
durch *öffentl. Auslegung*
bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit integriertem Gründungs-
plan ist damit rechtsverbindlich
Bürgermeister: *Müller* 07.03.1996
Schnell, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN

LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET FELDBACH

FESTSETZUNGEN UND VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG PLANTEIL A

BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG PLANTEIL B

FESTSETZUNGEN UND VERFAHRENSVERMERKE

BEGRÜNDUNG

RAIMUND BÖHLINGER

LANDSCHAFTSARCHITEKT

ROTH

MOSER + ROTT

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

NÖRDLINGEN

30.1.1995/10.05.1995/24.07.1995/23.10.1995