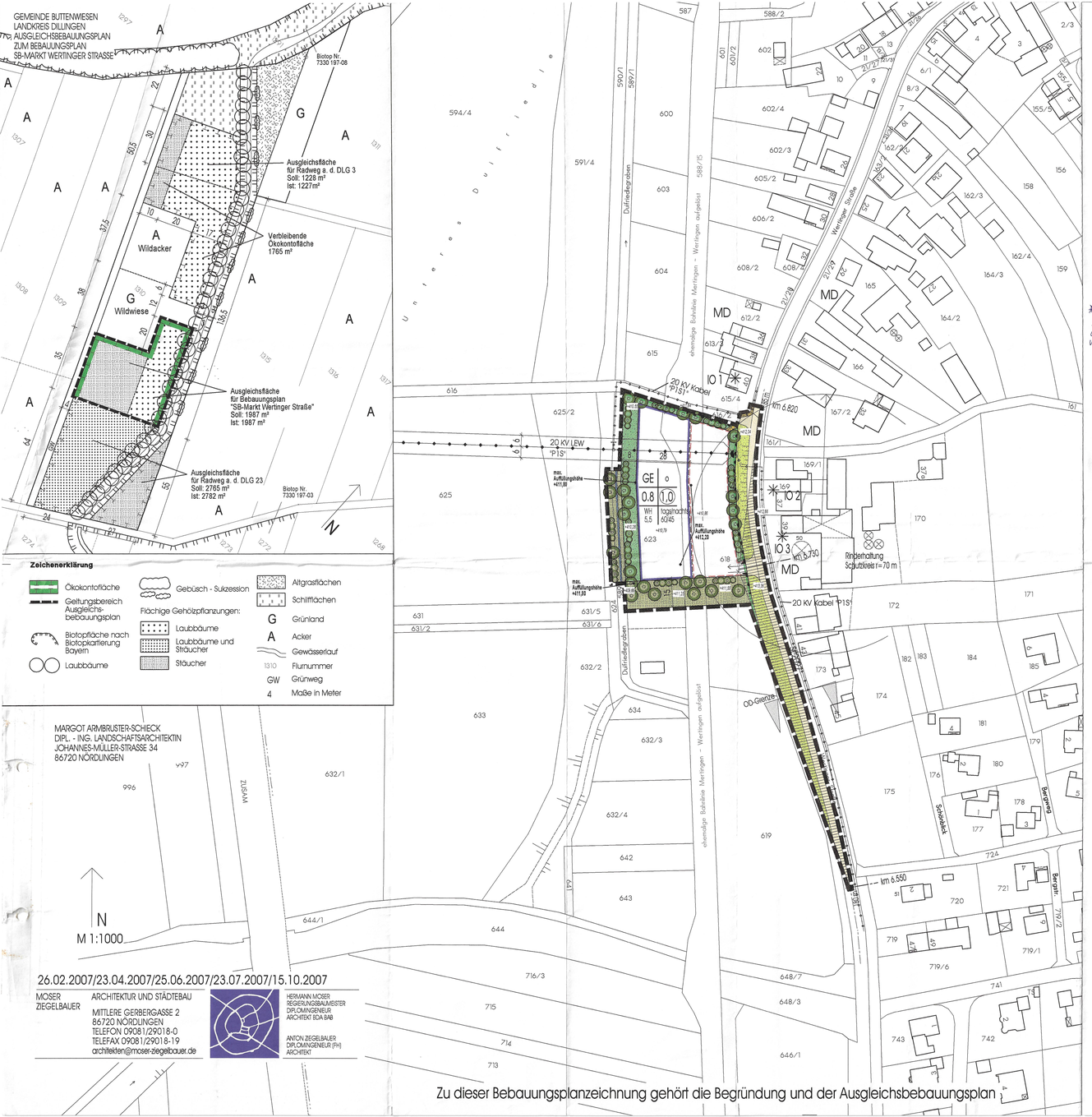
GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN
AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
SB-MARKT WERTINGER STRASSE



Zeichenerklärung

- Ökokontofläche
- Geltungsbereich Ausgleichsbebauungsplan
- Biotopfläche nach Biotopkartierung Bayern
- Laubbäume
- Gebüsch - Sukzession
- Flächige Gehölzpflanzungen:
  - Laubbäume
  - Laubbäume und Sträucher
  - Sträucher
- Altgrasflächen
- Schilfflächen
- G Grünland
- A Acker
- Gewässerlauf
- 1310 Flurnummer
- GW Grünweg
- 4 Maße in Meter

MARGOT ARMBRUSTER-SCHIECK
DIPL. - ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
JOHANNES-MÜLLER-STRASSE 34
86720 NÖRDLINGEN

26.02.2007/23.04.2007/25.06.2007/23.07.2007/15.10.2007

MOSER ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0
TELEFAX 09081/29018-19
architekten@moser-ziegelbauer.de

HERMANN MOSER
REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPLOMINGENIEUR
ARCHITEKT BDA BAB

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOMINGENIEUR (FH)
ARCHITEKT

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung und der Ausgleichsbebauungsplan

GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
SB-MARKT WERTINGER STRASSE
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

GE — 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.
Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm) geforderten Werte nachweist.

tagsnachts 60/45 — immissionswirksame flächenbezogener Schallleistungspegel:
tagsnachts: L WI' = 65 dB(A)/m² / L WA' = 50 dB(A)/m²
Tagzeit: 6 - 22 Uhr; Nachtzeit: 22 - 6 Uhr

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden.
Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der VDI- Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1988 und der VDI- Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der gewerblichen Flächen.
Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

*bereichtigt gem. tel. Absprache mit Herrn Lipp, Landratsamt Dillingen v. 26.8.2013 Schlenker

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

(1,0) — Geschossflächenzahl 1,0 (§§ 16 +17 BauNVO)

WH 5,5 — maximale Außenwandhöhe 5,5 m gemessen

- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Dachkonstruktion.
- bei geneigten Dächern an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion.

o — offene Bauweise

Baugrenze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

3.1 Höhenlage

Das Gelände darf maximal bis zu der im Plan angegebenen NN-Höhe aufgefüllt werden. Entlang des Dulfriedlegraben muß an das vorhandene Gelände höhengleich angeschlossen werden.
OK-Fertigfußboden der Gebäude darf die Höhe von 412,20 m ü. NN nicht übersteigen.

3.2 Gestaltung der Dächer und Gebäude

Im Plangebiet sind Satteldächer bis 30°, Pultdächer bis 18°, Flachdächer und Segmenttonnendächer zulässig.
Grelle und leuchtende Materialien und Farben sind an Gebäudeaußenflächen und Dächern unzulässig.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe oder bei Flachdächern oberhalb der Attika angebracht werden.
Unzulässig sind Anlagen mit beweglichem Licht.

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

5. Versorgungsanlagen

Transformatorstation der Lechwerke

20 KV-Freileitung der Lechwerke mit Schutzstreifen

20 KV-Kabel der Lechwerke

6. Grünordnung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Die Nutzung öffentlicher und privater Grünflächen als Lagerflächen, Stellplätze oder für Nebenanlagen ohne Feuerstätten ist unzulässig.

Pflanzgebot

Pflanzung im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen:

mehrreihige Heckenstreifen aus Sträuchern und Bäumen standortheimischer Vegetation, zu pflanzen und zu unterhalten

Pflanzqualität:
Sträucher 2 x v o. B. Höhe bis 100 cm
Heister 2 x v o. B. Höhe bis 150 cm

Pflanzarten und Anteil:

Acer campestre	- Feldahorn	3 %
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	2 %
Carpinus betulus	- Hainbuche	5 %
Corylus avellana	- Haselnuss	10 %
Cornus sanguinea	- Kornelkirsche	15 %
Euonymus Europaeus	- Pfaffenhütchen	10 %
Ligustrum vulgare	- Liguster	10 %
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	10 %
Prunus padus	- Traubenkirsche	3 %
Quercus pedunculata	- Stieleiche	10 %
Tilia cordata	- Winterlinde	2 %
Rhamnus frangula	- Faulbaum	5 %
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	15 %

Einzelbaum aus standortheimischer Vegetation, zu pflanzen und zu unterhalten

Pflanzqualität:
Hochstämme: 3 x v m B, StU 14-16 bis 18 - 20

Pflanzarten und Anteil:

Acer campestre	- Feldahorn	10 %
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	20 %
Carpinus betulus	- Hainbuche	10 %
Fraxinus excelsior	- Gemischte Esche	30 %
Quercus pedunculata	- Stieleiche	25 %
Tilia cordata	- Winterlinde	5 %

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. 10 — Maßzahlen in Meter

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Innerhalb der Stellplatzflächen ist je 20 Stellplätze 1 Baum aus standortheimischer Vegetation an frei zu wählendem Standort zu pflanzen und zu unterhalten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich für die Ein- und Ausfahrt

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

Gebäude, bestehend

z.B. 101 — Immissionsort mit Nummerierung

z.B. 623 — Flurstücksnummern

z.B. +411,55 — Höhe bestehendes Gelände über NN

Fußweg

Gewässer (Dulfriedlegraben) mit Randgrün

Unterteilung der Verkehrsflächen: (Fahrbahn, Grünstreifen)

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden; sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Durch die Nutzung durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geräusch-, Staub- und Lamimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.

"Buttenwiesen
Übersicht M 1 : 5000

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, teilt mit:
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit 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 Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Hölzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-81570; Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und, zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Die Gemeinde Buttenwiesen erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 Satz1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan SB-Markt Wertinger Straße mit Ausgleichsbebauungsplan als Satzung.

Satzung
§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 26.02.2007 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2007 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Landschaftsarchitektin Armbruster-Schieck, Nördlingen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit vorzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.03.2007 bis 30.03.2007 stattgefunden.

c) Die Abwägung hierzu hat der Gemeinderat am 23.04.2007 vorgenommen.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2007 bis zum 11.06.2007 und vom 27.08.2007 bis zum 27.09.2007 nochmals öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

e) Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.10.2007 den Bebauungsplan, Festsetzung und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

f) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 08.01.2009 gem. § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Buttenwiesen, den 08.01.2009

Beutmüller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN SB-MARKT WERTINGER STR.
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN
BEBAUUNGSPLAN SB-MARKT WERTINGER STRASSE
MIT AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

VERFAHRENSEBMARKT.doc