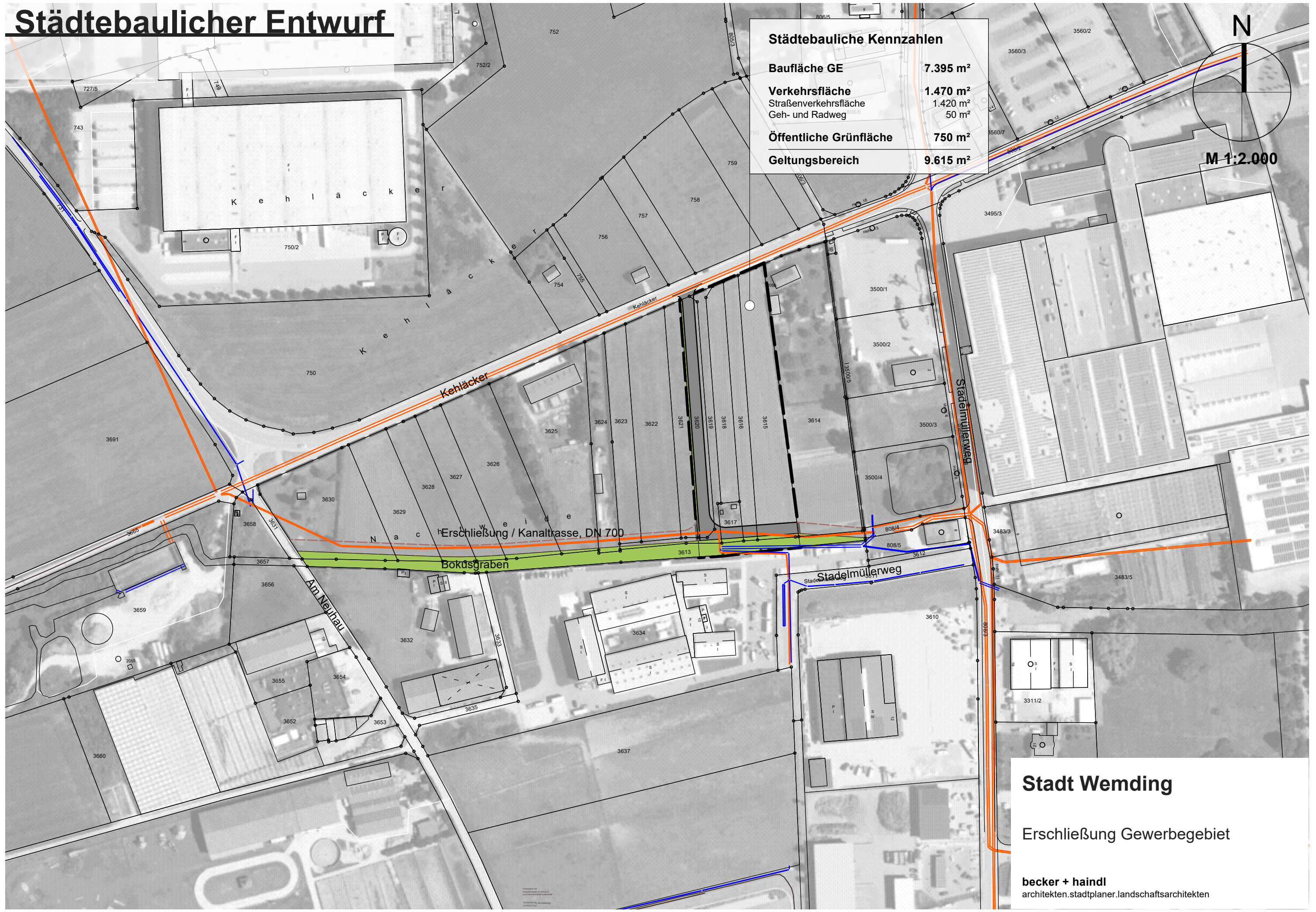


Städtebaulicher Entwurf



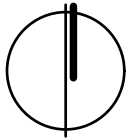
| Städtebauliche Kennzahlen | |
|---------------------------|----------------------|
| Baufläche GE | 7.395 m ² |
| Verkehrsfläche | 1.470 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 1.420 m ² |
| Geh- und Radweg | 50 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 750 m ² |
| Geltungsbereich | 9.615 m ² |

M 1:2.000

Stadt Wemding
Erschließung Gewerbegebiet

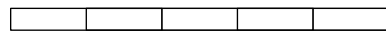
becker + haindl
architekten.stadtplaner.landschaftsarchitekten

Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



M 1: 1.000

0m 10m 20m 50m



Kartengrundlage
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Abweichungen zum Grundbuch sind möglich

Städtebauliche Kennzahlen

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Baufläche GE | 7.395 m² |
| Verkehrsfläche | 1.470 m² |
| Straßenverkehrsfläche | 1.420 m ² |
| Geh- und Radweg | 50 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 750 m² |
| Geltungsbereich | 9.615 m² |




| | |
|-----------|-----------|
| GE | 12 m |
| 0,8 | FD 0-10° |
| a | PD 10-22° |
| | SD 10-22° |

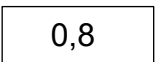
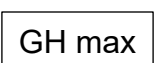
Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Im GE zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in GE 2 und 3 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Grundflächenzahl
- 2.2  Maximale Gebäudehöhe (GH max) beträgt 12 m
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der OK FFB(Oberkante Fertigfußboden) bis zur maximalen Firsthöhe (max FH).
- Höhe baulicher Anlagen Höhenlage der Gebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO)
OK FFB EG maximal + **0,50 m** über OK natürlichem Gelände.



3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1  abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50m sind zulässig
- 3.2  Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.



4. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

5. Öffentliche Verkehrsfläche

- 5.1  Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
- 5.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg


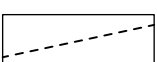

6. Hauptversorgungsleitungen

- 6.1  Mischwasserleitung
- 6.2  Regenwasserleitung

7. Grünordnung

- 7.1  Öffentliche Grünfläche

8. Sonstige Darstellungen und Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 8.2  Vorschlag Parzellierung
- 8.3  Sichtdreieck von Bebauung und / oder sichtbehinderndem Bewuchs > 0,80 m freizuhalten

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. **Dächer/Dachgestaltung**
Zugelassen sind Flachdächer (FD) und Sattel- sowie Pultdächer (PD). Die Dachneigung kann zwischen 0 - 10° (FD) bzw. 10 - 22° (SD, PD) betragen. Flachdächer müssen zu mind. 50% extensiv begrünt werden.
Für Wohngebäude der Betriebsleiter sind Pult-, Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 22 - 42° zugelassen. Die Wohngebäude der Betriebsleiter haben sich dem Betriebsgebäude unterzuordnen.
2. **Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen**
Lagerplätze und Nebengebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird.
3. **Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen:
Die Grundstücke können durch sockellose, hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Parkierung:
Im gesamten Plangebiet ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen.

Sickerfähigkeit von Belägen:
Beläge von Fußwegen und Stellplätzen sind sickerfähig auszubilden (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.) soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegensprechen. Ein Abflussbeiwert von mind. 0,7 ist nachzuweisen.

4. **Leitungen**
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. **Werbe- und Beleuchtungsanlagen**
Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen. Das Anbringen oberhalb der Traufe bzw. der Attika, sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen ist pro Grundstück nur eine Werbeanlage im unmittelbaren Einfahrts- oder Zufahrtsbereich als Hinweiswerbung (Firmenname/Emblem) zulässig. Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Höhe von 3,5 m und eine Größe von 3 m² nicht überschreiten.

6. **Solaranlagen**
Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig und erwünscht. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig. PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

1. **Immissionen**
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) saisonbedingt auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten können. Dies ist anstandslos zu dulden.
2. **Baugrund**
Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.
3. **Auffüllungen, Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.
4. **Bodenmanagement**
Der überschüssige Mutterboden soll innerhalb des Baufeldes wiedereingebaut werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist er der Wiederverwertung zuzuführen.
5. **Bodendenkmäler**
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, LRA Donau-Ries.

6. **Niederschlagswasserversickerung**
Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gesammelt und gedrosselt dem südlich verlaufenden Bokusgraben zugeführt werden.
Grundsätzlich ist für die gezielte Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberird. Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzung des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberird. Gewässer) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A1 38 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Sonstiges und nachrichtliche Übernahmen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Bestandsgebäude
3.  Alle Maßangaben in m

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Ausgleichsflächen
in Bearbeitung



Beschreibung und Bewertung, M 1:2.500

▬▬▬▬▬ Räumlicher Geltungsbereich 0,96 ha

▭ Eingriffsfläche 0,88 ha

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Typ A festgesetzte GRZ > 0,35
(hoher Versiegelungs- und
Nutzungsgrad)

Kategorie 0 bereits versiegelte Flächen
(Gebiet ohne Bedeutung)

Kategorie I intensiv genutzte Acker- und Grünflächen
(Gebiet geringer Bedeutung)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Eingriffsfläche | x | Faktor | = | Bedarf |
|--------------------------------|---------|--------|------|----------------|
| A I | 0,88 ha | x | 0,4* | = 0,35 ha |
| Ausgleichsflächenbedarf | | | | 0,35 ha |

*Faktor reduziert von 0,6 auf 0,4 aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen.