Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000

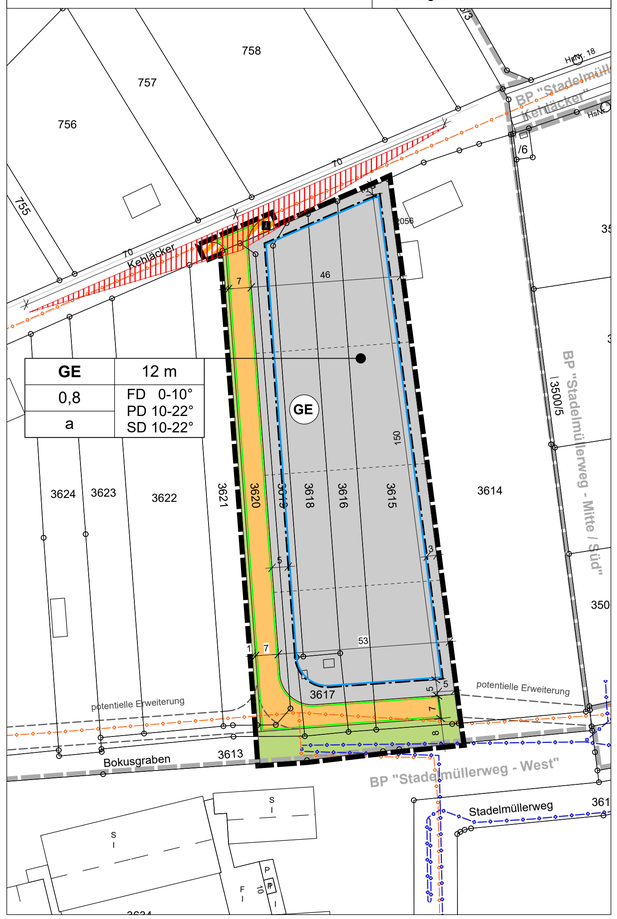
M 1: 1.000

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 m²
Geh- und Radweg	50 m²
Öffentliche Grünfläche	**750 m²**
Geltungsbereich	**9.615 m²**



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	GH MAX. =Gebäudehöhe max.
GRZ = Grundflächenzahl	Dachform &
Bauweise	Dachneigung

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE — 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 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,8 — Grundflächenzahl

2.2 GH max — Maximale Gebäudehöhe (GH max) beträgt 12 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der OK FFB(Oberkante Fertigfußboden) bis zur maximalen Firsthöhe (max FH).

2.3 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 **a** — abweichende offene 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. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

5.2 öffentliche 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 dagegen sprechen. 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 Gemeingebrauchts nach § 25 WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (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. 3 — Alle Maßangaben in m
4. Grenze angrenzender Bebauungspläne

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Wemding hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 15.12.2023 bis 26.01.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 15.12.2023 bis 26.01.2024 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum ..... die Gelegenheit zur Stellungnahme.

8. Die Stadt Wemding hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wemding, den .....

.....
Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

9. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

.....
Siegel Genehmigungsbehörde

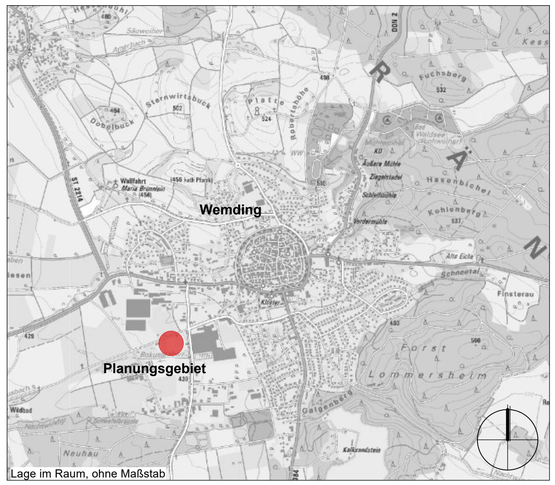
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Wemding, den .....

.....
Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

Stadt Wemding

Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Kehläcker"



Lage im Raum, ohne Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Stadt Wemding	
	Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Kehläcker"	
gez.: ds	Vorentwurf - 10.10.2023	Projekt- Nr.: 23_106
	Bearbeitung: ..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Hänsel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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.

Ausgleichsflächen
in Bearbeitung

Artenschutz
Im Zuge der Vorplanung wurde eine "artenschutzrechtliche Relevanzprüfung" durch das Büro BILANUM aus Wemding mittels einer Habitatpotentialanalyse aufgestellt und die Arten-/gruppen abgeschichtet, für welche eine Betroffenheit für das Projekt ausgeschlossen werden kann.

Als weiter zu betrachtende Artengruppen verbleiben Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel.
Da die betroffenen Arten weit verbreitet sind und gegenüber anthropogenen Störungen eine hohe Toleranz aufweisen, ist für diese häufigen Arten **keine erhebliche Störung** anzunehmen.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom ..... ausgearbeiteten Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie zugehörigen Gutachten.

§3 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Stadt Wemding erlässt den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Kehläcker" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung