



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„BUCHLOE SÜDOST V – GEWERBEGEBIET
AN DER MÜNCHENER STRASSE“

SATZUNG & BEGRÜNDUNG
VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 09.09.2013

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ der Stadt Buchloe gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 09.09.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 09.09.2013
- Satzung vom 09.09.2013

Beigefügt ist

- die Begründung vom 09.09.2013
- die Schalltechnische Untersuchung „BV Neubau eines Hotels, Münchener Straße (Fl.Nr. 277/4), in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“, 86807 Buchloe“, Fa. Hils Consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering, Bericht 13052_gu01, Fassung vom 06.08.2013

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „BUCHLOE SÜDOST V – GEWERBE GEBIET AN DER MÜNCHENER STRASSE“

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ der Stadt Buchloe.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ weiterhin fort.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse (VG).

Zulässig sind:

GRZ max. 0,6
GFZ max. 1,0
FH max. 10,0 m
VG max. III

3.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude darf maximal um +/- 0,25 m von der Straßenoberkante der Münchener Straße (Fl.Nr. 245) abweichen.

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze zulässig. Ausnahmen können zugelassen wer-

den, wenn durch eine entsprechende schalltechnische Begutachtung nachgewiesen wird, dass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

- 4.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) anzuwenden.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

- 5.1 Die Lärmschutzwand 1 (L1) wird mit einer Mindestlänge von 30,0 m und einer Mindesthöhe von 1,8 m über Gelände bzw. Oberkante Parkplatz festgesetzt. Diese muss schalltechnisch geschlossen, beidseitig absorbierend (entspricht gem. RLS-90 einem Reflexionsverlust ≥ 4 dB), mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 20 kg/m² und einem Bauschalldämm-Maß von mind. $R'_w = 25$ dB ausgeführt werden.

- 5.2 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand 2 (L2) mit einer festgesetzten Mindestlänge von 52,0 m (gesamte Westgrenze) und einer Mindesthöhe von 1,8 m über Gelände bzw. Oberkante Parkplatz, erst mit der Genehmigung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet auf der Fl.Nr. 277/3 zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) umgesetzt werden muss. Die Lärmschutzwand 2 (L2) muss schalltechnisch geschlossen, beidseitig absorbierend (entspricht gem. RLS-90 einem Reflexionsverlust ≥ 4 dB), mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 20 kg/m² und einem Bauschalldämm-Maß von mind. $R'_w = 25$ dB ausgeführt werden.

6 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 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.

Bodenveränderungen und Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Werden bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, auffällige Verfärbungen o.Ä. angetroffen, ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Stadt Buchloe, den 19.11.2013



Josef Schweinberger
1. Bürgermeister



Siegel