

Der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg" erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den

(Teil-) Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" 1. Änderung

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gilt die vom Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm, ausgearbeitete Bebauungsplänezeichnung in der Fassung vom 18.04.2017, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den (Teil-) Bebauungsplan 1. Änderung bildet.

Der rechtskräftige (Teil-) Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" vom 19.03.2013 behält in den nicht geänderten Festsetzungen weiterhin seine Rechtsgültigkeit.

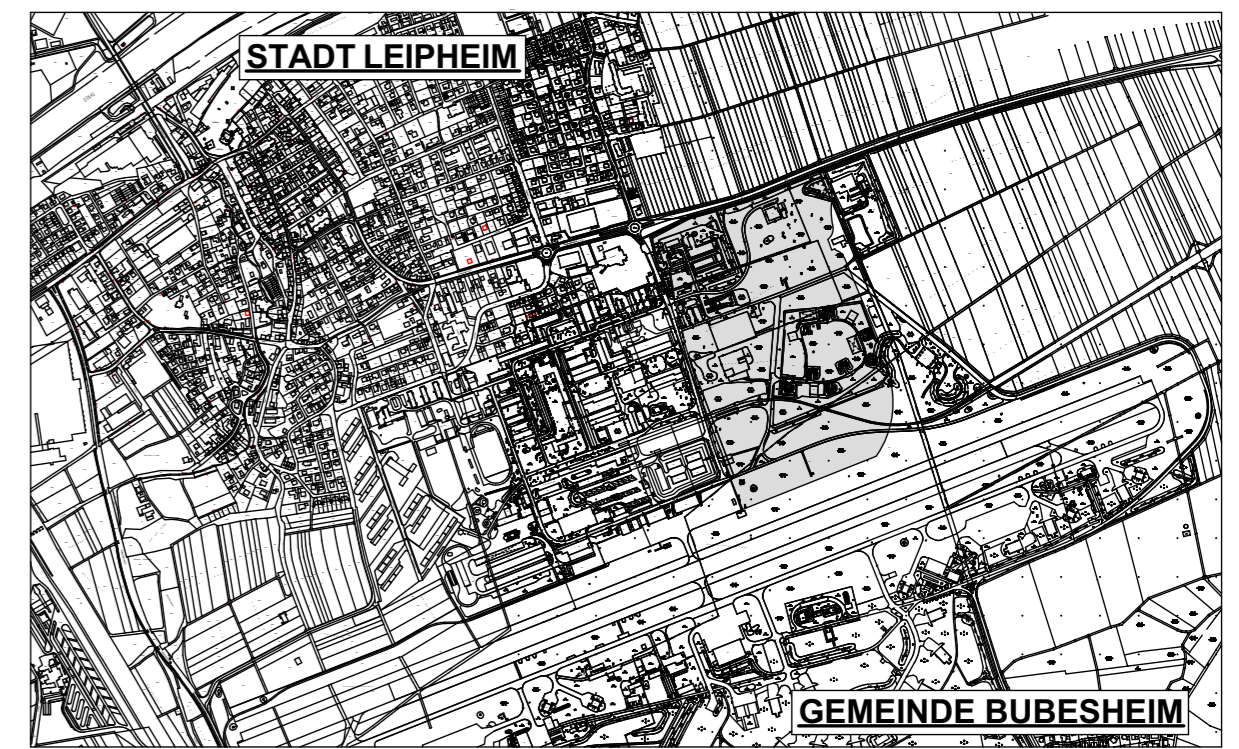
- GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**
- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
 - DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 GVBl. S. 296)
 - DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)** In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt:
- 1.1.1. 1.4** Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1.1.1.** Es sind nur die real errichteten Geschosse, ohne Berücksichtigung der Geschosshöhe im Bereich der Produktionsanlagen und Lagerbereiche anzusetzen.
- 1.2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.2.1.** Baugrenze
- 1.3. VERKEHRSFÄHLE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straße zwischen Geb 1.4 und Geb 2.1 entfällt und wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel ersetzt.
Das Baufenster innerhalb der Stellplätze von Geb 1.2.2 entfällt, die Fläche wird als private Stellplatzfläche festgelegt.
- 1.3.1.** St Flächen für private Stellplätze im Geb 1.2.2
- 1.4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Durch eine Verkleinerung der Fläche Geb 1.3, vergrößert sich die Pflanzgebotfläche Pflg.2 in Richtung Süden.
- 1.4.1.** Die in der Planzeichnung mit Pflanzgebot 2 (Pflg 2) festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen. Dabei sind standortheimische Baumarten der Artenliste 1 zu verwenden. Zum Rand der bestehenden Vegetation hin ist ein naturnaher Strauchsaum (Pflanzdichte 1 Strauch / 2 m²) mit Arten der Artenliste 3 und ein Krautsaum herzustellen.
- 1.5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES**
- 1.5.1.** In den Gewerbegebieten des (Teil-) Bebauungsplans Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro m² Gewerbegebiet abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA,im} tags (6:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gewerbegebiet Nr.	L _{WA,im} in dB (A) bezogen auf 1 m ² Gewerbegebiet		Bezugsfläche m ²
	tags	nachts	
GEb 1.1	57,0	42,0	2.275
GEb 1.2	57,0	42,0	3.372
GEb 1.2.2	57,0	42,0	1.512
GEb 1.3	57,0	42,0	43.150
GEb 1.4	57,0	42,0	35.763
GEb 2.1	60,0	45,0	88.886
GEb 2.2	60,0	45,0	38.641
GEb 2.3	60,0	45,0	46.033
GEb 2.4	60,0	45,0	25.845

- 1.6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 1.6.1.** Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
- 1.7. NUTZUNGSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Höhe der baulichen Anlagen | | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | Grundflächenzahl | Baumassenzahl | |
| Emissionskontingentierung | | Tagwerte in dB(A)/m ² | |
| | | Nachtwerte in dB(A)/m ² | |
| | Geschossflächenzahl | Bauweise | |

- 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 2.1. BODENDEKMÄLER**
- D2** Bodendenkmal: "Körpergräber des frühen Mittelalters" Denkmal-Nr.: D-7-7527-0335
- Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz das Bodendenkmal: "Körpergräber des frühen Mittelalters", Denkmal-Nr.: D-7-7527-0335.



M 1 : 20.000 Lage des Geltungsbereichs

Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg" Teil-Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" 1. Änderung

Maßstab 1 : 2000
Gefertigt: Neu-Ulm, den 18.04.2017
Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH
Gez.: Erwin Zint

Der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg" hat in seiner Sitzung vom 08.02.2017 beschlossen, den Teil-Bebauungsplan Nr. 3 "Östlich der Theodor-Heuss-Straße" 1. Änderung aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 24.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 13.12.2016 wurde in der Zeit vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 öffentlich ausgelegt.

Der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg" hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 24.05.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Günzburg, den (Siegel) Unterschrift des Verbandsvorsitzenden

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Günzburg, den (Siegel) Unterschrift des Verbandsvorsitzenden

Die Bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet