

**GEMEINDE  
AUHAUSEN**



KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
"FINKENBACH-SÜD"  
MIT AUSGLEICHS-  
BEBAUUNGSPLAN**

**1. ÄNDERUNG**

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT

ER UMFASST DIE FLURNUMMERN  
523 (TF), 525/1, 525/2, 525/3,  
525/4, 525/5, 526, 526/2,  
507/1 (TF), 781 (TF) UND 1267/2 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG AUHAUSEN  
(STAND: GEOBASISDATEN 03/2017)

---

**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF VOM 02.03.2018

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

# 1 Rechtliches und Ziel der Änderung

## 1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Finkenbach-Süd“ ist 02.09.2009 in Kraft getreten.

## 1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§1 (8) BauGB**

## 1.3 Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Gemeinde die gewerbliche Entwicklung am Ort wegen konkreter Anfragen weiter fördern bzw. ermöglichen möchte.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind Wandhöhen bis maximal 7,5m zugelassen. Da jedoch eine Aufstockung der Gebäude ermöglicht werden soll, ist es erforderlich die maximale Traufhöhe auf 11,5m zu erhöhen.

Zur optimalen Nutzung der Gewerbegebietsfläche ist es ebenso erforderlich die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,5 bzw. 0,8 zu erhöhen. Dies entspricht dem vorgegebenen Rahmen der Obergrenzen i.S.d. §17 Abs.1 BauNVO. Im Hinblick auf den Gebietscharakter und das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden baulichen Strukturen, wird diese Erhöhung als städtebaulich verträglich erachtet.

In diesem Zusammenhang wird außerdem der bisher im Osten ausgewiesene Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 523 in Gewerbegebietsfläche bzw. Grünfläche überführt, da dieser zum einen nicht länger benötigt wird und zum anderen ohnehin aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten seine Funktion zum einen nicht mehr wahrnehmen kann.

Dies ermöglicht insgesamt eine Nachverdichtung und nutzt innerörtliche Potenziale, womit dem §1a BauGB bzw. dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen wird.

Da sich inzwischen auch die Grundstücksaufteilung verändert hat, wurde die aktuelle digitale Flurkarte zugrunde gelegt. Die seinerzeit im Geltungsbereich befindlichen Flurnummern 526, 507/1(TF), 523(TF), 525(TF), 781(TF), 1267/2 (TF) haben sich nun in folgende Flurnummern geändert: 523(TF), 525/1, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 526, 526/2, 507/1(TF), 781(TF) und 1267/2(TF).

### Städtebauliche Zielvorstellungen:

- Ordnung der städtebaulich verträglichen Nutzung und Nachverdichtung im Sinne von §1a i. V. m. §13a BauGB
- Regelung der angedachten Gestaltung

Der Gesamtcharakter zum angrenzenden Gebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

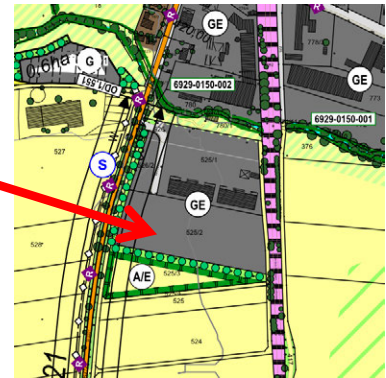
### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Finkenbach-Süd“.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Auhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



## 3 Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 45.112m<sup>2</sup>. Bei einer Gewerbegebietsfläche von 29.625m<sup>2</sup> mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,8 im Plangebiet beträgt die „zulässige Grundfläche“ 23.700m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässigen Grundfläche“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt in ihrer Summe somit mehr als 20.000m<sup>2</sup>.

Somit wird eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß den Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches erforderlich, die prüft, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Der der Bebauungsplanänderung zugehörigen Ausarbeitung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 des BauGB ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Fazit:

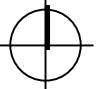
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

## 4 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden von Auhausen und schließt an bereits bestehende Gewerbegebiete an.

## 5 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Finkenbach Süd“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.09.2009 gilt, abgesehen von den Änderungen der 1. Bebauungsplanänderung, weiterhin.

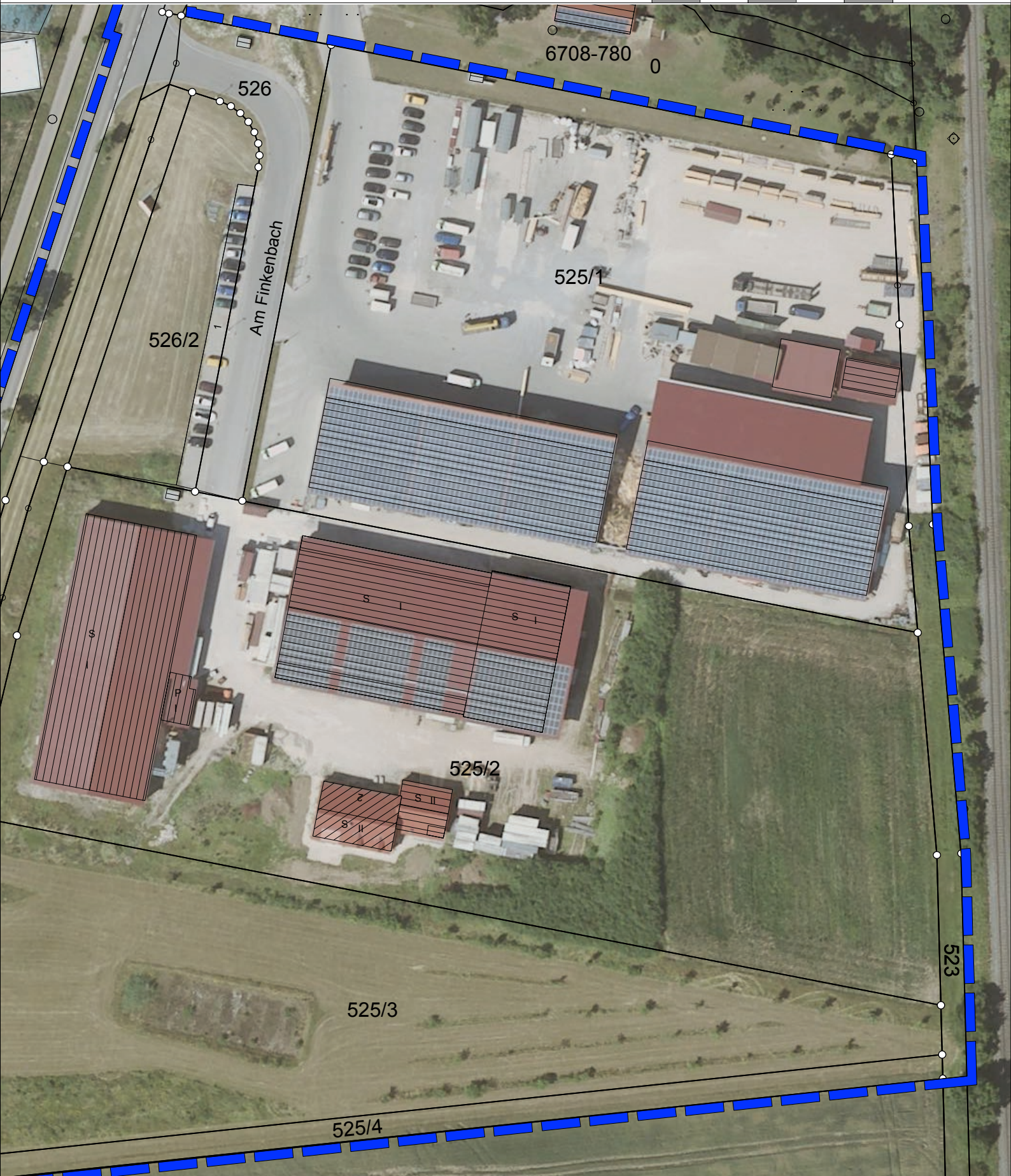


## 6 Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2017

0 10 50m

SÜD





**GEMEINDE  
AUHAUSEN**



KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
"FINKENBACH-SÜD"  
MIT AUSGLEICHS-  
BEBAUUNGSPLAN**

**1. ÄNDERUNG**

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT

ER UMFASST DIE FLURNUMMERN  
523 (TF), 525/1, 525/2, 525/3,  
525/4, 525/5, 526, 526/2,  
507/1 (TF), 781 (TF) UND 1267/2 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG AUHAUSEN  
(STAND: GEOBASISDATEN 03/2017)

---

**VORPRÜFUNG DES  
EINZELFALLS NACH  
ANLAGE 2 BAUGB**

ENTWURF VOM 02.03.2018

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

## A EINLEITUNG

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Finkenbach-Süd“ soll gem. §13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt.

Im §13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.

Der §13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> bis 70.000m<sup>2</sup>. Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Finkenbach-Süd“ hat eine Größe von insgesamt ca. 45.112m<sup>2</sup>. Innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, womit insg. die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 23.700m<sup>2</sup> den Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> überschreitet und eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich macht.

**B PRÜFUNG DER KRITERIEN NACH ANLAGE 2 BAUGB**

Folgende Kriterien werden gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches im Folgenden geprüft:

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit gegeben ja/nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf</b>		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bebauungsplan setzt im Sinne des §35 Abs. 3 UVPG einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, da in dieser Bebauungsplanänderung mit der Erhöhung der GFZ eine Festlegung mit einer Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen getroffen wird.  Das Ausmaß wird jedoch nicht als erheblich eingestuft.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Ziel des LEP Bayern und des RP Augsburg ist es u.a. für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur zu nutzen.  Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan, da eine bereits bebaute Fläche einer Nachverdichtung zugeführt werden soll.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Bebauungsplanänderung sieht die Nachverdichtung und Optimierung der Flächennutzung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung, entsprochen. Der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und einer gleichbleibenden Grundflächenzahl, kann es durch die Bebauungsplanänderung zu zusätzlichen Bodenversiegelungen (Nachverdichtung) in geringfügigem Ausmaß kommen. Dies erstreckt sich jedoch auf bereits vorbelastete Bereiche eines befestigten Feldweges, der keine besondere Umweltrelevanz entfaltet.  Mit der Bebauungsplanänderung sind keine umwelt- bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verbunden.	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die Bebauungsplanänderung hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein



2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Nachverdichtungen führen dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Ein teilweiser Verlust der bestehenden Grünstrukturen ist ebenfalls möglich.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastungen (bestehende Bebauung und Versiegelung, strukturarme Grünflächen) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten.</p> <p>Die Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanänderung verbunden sind, sind aufgrund der Bestandsbebauung derzeit schon vorhanden und werden in Folge der möglichen Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.</p>	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung weist keine Auswirkungen mit kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter auf.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<p>Da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, dessen Flächennutzung durch die Erhöhung der GFZ lediglich optimiert und damit einer Nachverdichtung zugeführt werden soll, sind keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.</p>	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<p>Wegen der bereits vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere bereits bestehender Flächenversiegelung, besteht keine besondere Sensibilität innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wurde und soll auch weiterhin überwiegend der industriellen Nutzung dienen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.</p> <p>Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.</p>	nein

2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.  Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	nein

## C FAZIT

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.

**GEMEINDE  
AUHAUSEN**



KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET  
"FINKENBACH-SÜD"  
MIT AUSGLEICHS-  
BEBAUUNGSPLAN**

**1. ÄNDERUNG**

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT

ER UMFASST DIE FLURNUMMERN  
523 (TF), 525/1, 525/2, 525/3,  
525/4, 525/5, 526, 526/2,  
507/1 (TF), 781 (TF) UND 1267/2 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG AUHAUSEN  
(STAND: GEOBASISDATEN 03/2017)

---

**SATZUNG**

ENTWURF VOM 02.03.2018

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Auhausen erlässt aufgrund §2 Abs.1, §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ als Satzung.

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit Verfahrensvermerken sowie der Planzeichnung.

**Die bisherigen Festsetzungen werden insgesamt wie nachfolgend ersetzt. Zum besseren Verständnis/Nachvollziehbarkeit werden die im Zuge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung vorzunehmende Änderungen/Ergänzungen blau hervorgehoben.**

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB) und erstreckt sich auf die Flurnummern 523(TF), 525/1, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 526, 526/2, 507/1(TF), 781(TF) und 1267/2(TF) jeweils Gemarkung Auhausen.

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **2.1 Gewerbegebiet (GE)**

(§ 8 BauNVO)

1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3) Ausnahmen gemäß §8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3) Ausnahmen gemäß §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel 10 der Satzung.

Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die **Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 bzw. 0,8.**

##### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 Nr.2 BauNVO und §18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut), **darf bergseits höchstens 11,5m betragen.** In begründeten Ausnahmefällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximale Gesamthöhe von Behälter-Silos (z.B. Spänesilo) beträgt 15m gemessen am geplanten Gelände talseits.

## 4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)  
Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Bei Gebäudelängen über 50 m sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche sowie eine Holzverschalung und Grünstrukturen zur Gliederung des Baukörpers erforderlich.

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Anlagen sind in den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

für Wohngebäude nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO im GE-Gebiet wird festgesetzt:

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon

1 Vollgeschoss bis zur Traufe

1 Vollgeschoss im Dachraum

oder

2 Vollgeschosse bis zur Traufe, kein Vollgeschoss im Dachraum

## 5 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Gewerbegebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

## 6 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt

Das Gewerbegebiet wird über die westlich gelegenen Staatsstraße ST2221 erschlossen.

An dieser klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWg – Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden.

Der Ausbau von benötigten Ein- und Ausfahrten ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verbessern. Die Ein- und Ausfahrt ist:

- durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Weg zufließen kann
- auf voller Breite durch Einbau eines Bordsteines vom öffentlichen Weg zu trennen.

## 7 Sichtfelder mit Maßzahlen.

(§ 9 (1) BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## 8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 8.1 Pflanzgebot für Laubbäume und Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche „Eingrünung“

Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung mit Bindungen zum Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung und Gehölze festgesetzt. Die Bepflanzungen sind mit Pflanzen aus der Artenliste anzulegen.

#### Artenliste:

Hochstämme, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Höhe gemessen

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Gemeine Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Gemeine Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)

Sträucher Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhut)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora, R. rubrifolia</i>	(Wildrosen)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

### 8.2 Pflanzgebot für Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche „Ausgleich“

Die öffentliche Grünfläche dient als Ausgleichsfläche gemäß Planzeichen Nr. 13.1 der PlanZV, Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege.

Die Bepflanzung ist mit heimischen Obstbäumen (bewährte Sorte, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 150/200 cm hoch) durchzuführen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

### 8.3 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden mit einer Länge über 50m sind entlang der Südseite mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe
<i>Euonymus</i> -Arten	Kriechspindel
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißschlinge
<i>Parthenocissus</i> -Arten	Wilder Wein

### 8.4 Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes ist pro 500m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ein Baum an geeigneter Stelle einzuplanen.

### 8.5 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones/ einheimisch Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 70%) zu begrünen.

### 8.6 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger

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

### 8.7 Zeitpunkt der Pflanzungen

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.

### 8.8 Freiflächengestaltungsplan

Der Vorhabenträger muss der Genehmigungsbehörde beim Einreichen des Genehmigungsantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

## 9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 9.1 für das Gewerbegebiet

Die **Ausgleichsflächen (15.706 qm)** für das Gewerbegebiet werden durch grünordnerische Festsetzungen aufgewertet bzw. ausgeglichen.

Die **externe Ausgleichsfläche (8.858,70 qm)** wird auf einer Teilfläche von Fl.-Nrn. 374 Gemarkung Auhausen durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Derzeitiger Bestand, Entwicklungsziele und Maßnahmen sind im Ausgleichsbebauungsplan dargestellt. Die Gemeinde muss für die Ausführung eine qualifizierte Planung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde erstellen.

Die **interne Ausgleichsfläche (6.847,30 qm)** befindet sich auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 525 Gemarkung Auhausen, südlich des geplanten Vorhabens. Im Bebauungsplan ist die Maßnahmenfläche als Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und wird durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung wie folgt aufgewertet:

Pflanzgebot für Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche „Ausgleich“ sowie Festsetzung: Zwischenbereiche als extensives Grünland.

#### Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausführungsplanung ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

### 9.2 für die zu fällenden Bäume

Die **16 neu zu pflanzenden Laubbaumhochstämme**, welche als Ausgleich für die acht zu fällenden Bäume dienen, sind innerhalb des Gemeindegebietes in der nächsten Vegetationsperiode nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu pflanzen.

Die Gemeinde muss einen Vorschlag für die Ausführung der Pflanzung sowie Arten und Lage der Bäume der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorlegen. Der Vorschlag muss eine ausreichend strukturierende Bedeutung für das Landschaftsbild erreichen können. Die Zustimmung der UNB ist einzuholen.



## 10 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum  $L_{EK,T}$  (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum  $L_{EK,N}$  (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Baufeld	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tagzeit ( $L_{EK,T}$ )	Nachtzeit ( $L_{EK,N}$ )
GE1	60	45
GE2	62	47

Tabelle: immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) / m<sup>2</sup>  
Die Teilflächen sind in der Planzeichnung eingetragen.

- Bei Genehmigungsanträgen bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen ist anhand schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Bebauungsplangebietes die Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche unter Anwendung der TA Lärm vom 26.08.1998 („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) und unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile einhalten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  der jeweiligen Teilflächen ggf. unter Berücksichtigung eines Zusatzkontingentes  $L_{EK,zus.}$  (s. Richtungssektor Nordost in der Planzeichnung: Tagzeit: + 2dB(A), Nachtzeit: +2dB(A)). Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber auf den gewerblichen Bauflächen dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter, immissionswirksamer Flächen die Anforderungen der TA Lärm erfüllen. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel abzustellen.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

#### **2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### **2.2 Gestaltung der Dächer**

Im Gewerbegebiet sind für die Betriebsgebäude Dachneigungen bis maximal 32° und für die betriebsbezogenen Wohngebäude Dachneigungen von 32 bis 42° zulässig.  
Die Farbe der Dacheindeckungen ist in rötlichen und rotbraunen Tönen herzustellen. Darüber hinaus sind Dachdeckungen in Kupfer, Titanzink in materialbedingtem Farbton zulässig.

#### **2.3 Solaranlagen**

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

Für Solaranlagen ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen, soweit die Genehmigung nicht bereits im Rahmen eines Bauantrages für das sie tragende Gebäude erfolgt.

#### **2.4 Gestaltung der Gebäude**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

#### **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Lagerflächen unumgänglich ist. Der örtliche Boden-Aushub soll Vorort wieder eingebaut werden.

### **3 Werbeanlagen und Beleuchtung**

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden und bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen zu verwenden.

Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung des Verkehrs auf der Straße ausgeschlossen ist.

### **4 Stellplatzrichtzahlen**

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Die nach der Stellplatzverordnung (gemäß Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

### **5 Einfriedungen**

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht - oder Stahlgitterzäunen bis max. 1,8m Höhe ohne Sockel zulässig.

Des Weiteren sind als Grundstückseinfriedung Hecken sowie Holzzäune mit senkrechter Lattung mit einer Gesamthöhe bis 1,2m und ohne Sockel zulässig.

Innerhalb der Grünflächen, welche zur freien Landschaft zugewandt sind (West und Süden), sind keine Zäune zulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

### 2 Denkmalschutz

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, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, 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.

#### Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (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.

### 3 Grundwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden je nach Höhenlage der künftigen Baukörper, so dass gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechend bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

## 4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Abwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

## 5 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen sowie der Staatsstraße ST2221, sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Ebenso befindet sich u.a. ein landwirtschaftlicher Betrieb in der unmittelbaren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und geruchswirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im Gewerbegebiet „Finkenbach-Süd“ von den Eigentümern, Besitzern und Beschäftigten der Gewerbegebiete hinzunehmen. Gleiches gilt für die Bewohner der Wohnungen, soweit Wohnungen im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen wurden.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Auhausen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **02.03.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Amtsblatt Nr. ...** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung i.d.F.v. .... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung ..... als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Auhausen, den .....

.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Auhausen, den .....

.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Finkenbach-Süd“, der am **02.09.2009** rechtskräftig wurde, zusammen mit den für diesen Bebauungsplan vollzogenen Änderungen, in Satzung und Planzeichnung außer Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung, Satzung und Planzeichnung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Auhausen sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den .....

.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister

(Siegel)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

**0,5/0,8** Geschosflächenzahl (als Höchstmaß) WH Wandhöhe  
**0,8** Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise  
Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung.

## VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche  
öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"  
Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Einfahrt / Ausfahrt

## FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"

## GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche "Eingrünung"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
öffentliche Grünfläche "Ausgleich"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Pflanzgebot für Strauchgruppen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Laubbaumhochstämme innerhalb der Sichtfläche werden entfernt.

Sichtfläche Anfahrsicht (AS) = 10 m und Schenkellängen Sichtfeld (L) = 70 bzw. 210 m

**Richtungssektor Nordost**  
Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor Nordost um folgendes Zusatzkontingent ( $L_{EK,dir}$ ) in dB (A): Tagzeit ( $L_{EK,dir,T}$ ) + 2 dB(A) sowie Nachtzeit ( $L_{EK,dir,N}$ ) + 2 dB(A)

### Nutzungsschablone:

<b>GE1</b> 60/45 dB (A)/m <sup>2</sup> 0,8 / 0,8 WH siehe Satzung a Betriebsgeb. ≤ 32° Wohngeb. 32 - 42°	<b>GE2</b> 62/47 dB (A)/m <sup>2</sup> 0,8 / 0,5 WH siehe Satzung a Betriebsgeb. ≤ 32° Wohngeb. 32 - 42°	Art der baulichen Nutzung Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts Grundflächenzahl Geschosflächenzahl maximale Wandhöhe Bauweise Dachneigung bei: Betriebsgebäude maximal 32° betriebsbezogene Wohngebäude 32 - 42°
--	--	--

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer  
Bestehende Haupt- und Nebengebäude  
Vorschlag Gebäude und Anlagen (unverbindlich)  
Angabe der Höhe in Meter über NN  
20m anbaufreie Zone (Staatsstraße)  
Ortsdurchfahrt

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen



## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt die  
Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215  
BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung,  
Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht  
sowie zusammenfassender Erklärung nach §10  
Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den  
üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde  
Auhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten  
und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft  
gegeben.

Auhausen, den .....  
.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

## HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2017)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES  
**GEMEINDE  
AUHAUSEN**  
KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEBEBIET  
"FINKENBACH-SÜD"  
MIT AUSGLEICHS-  
BEBAUUNGSPLAN  
1. ÄNDERUNG**  
DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT  
ER UMFASST DIE FLURNUMMERN  
523 (TF), 525/1, 525/2, 525/3,  
525/4, 525/5, 526, 526/2,  
507/1 (TF), 781 (TF) UND 1267/2 (TF)  
JEWELIGS GEMÄRKUNG AUHAUSEN  
(STAND: GEOBASISDATEN 03/2017).

**BEBAUUNGSPLAN**  
MAßSTAB: 1:1000  
ENTWURF VOM 02.03.2018



VERFASSER  
**JOOST**  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 073 62 92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umwelplanung