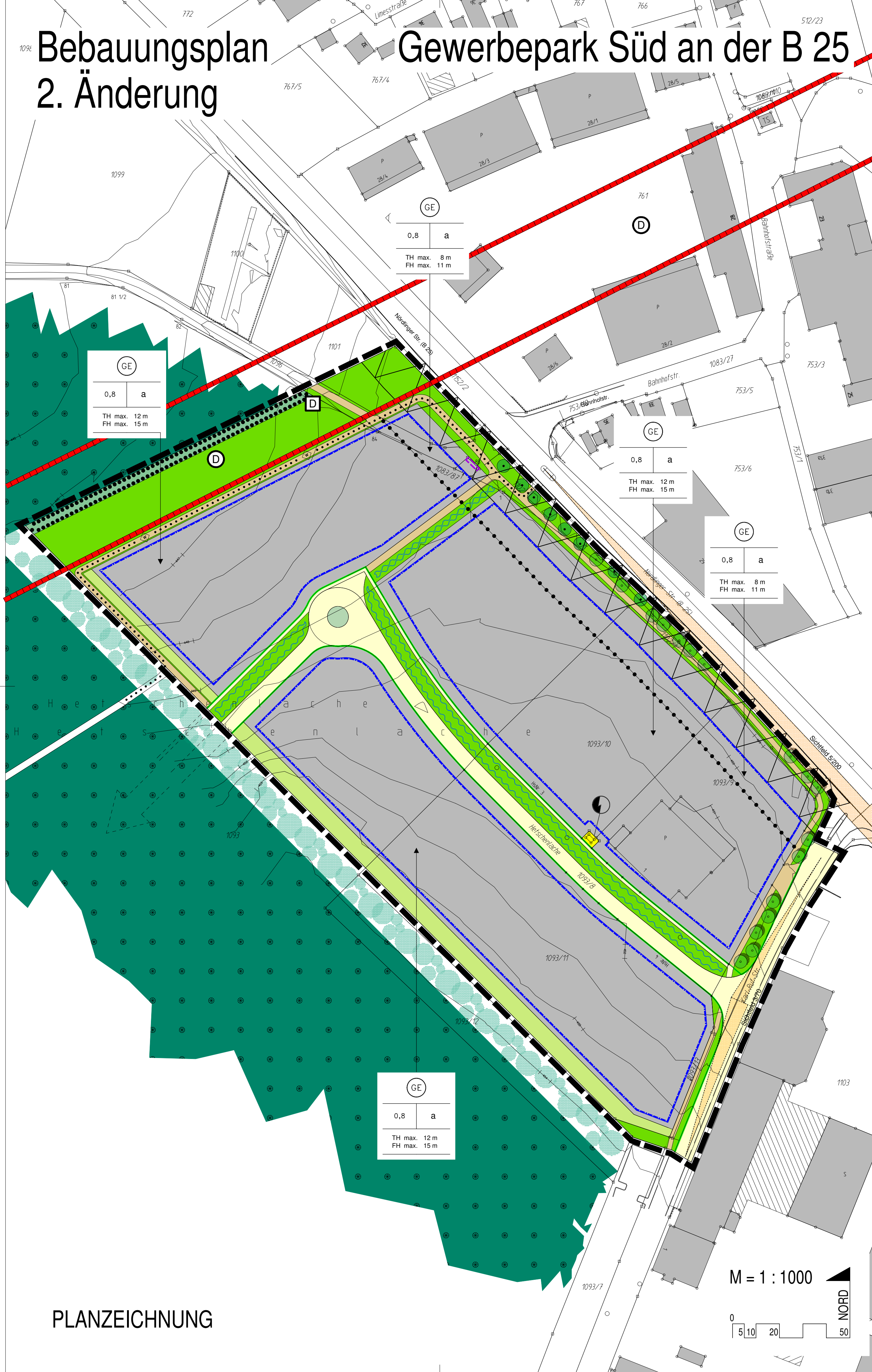


# Bebauungsplan 2. Änderung

# Gewerbepark Süd an der B 25



Die Gemeinde Wilburgstetten erlässt aufgrund  
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)  
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

**2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Süd an der B 25" als SATZUNG**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**  
Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan "Gewerbepark Süd an der B 25" - 1. Änderung vollständig.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO;
- Maß der Nutzung**  
0,8  
Grundflächenzahl = 0,8  
Maximale Trauf-, Firsthöhe  
TH max. 8 m  
FH max. 11 m

- Bauweise, Baugrenzen**  
a  
abweichende Bauweise (s.a. Festsetzung im Textteil I/1.)  
Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Öffentliche Verkehrsflächen**  
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Straßenbrün etc.)  
Geh- und Radweg  
Wanderweg  
Anbauverbotszone  
Sichtdreieck (s.a. Festsetzung im Textteil I/8.)

- Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche  
zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar (s.a. Festsetzung im Textteil I/4.)  
Baumbestand zu erhalten  
Umgrenzung von Flächen auf denen der Gehölzbestand zu erhalten ist (s.a. Hinweis im Textteil IV/4.)

- Regenwasserbewirtschaftung**  
Entwässerungsmulde
- Versorgungsanlagen**  
Stromversorgung / Traf
- Denkmalpflege**  
Bodendenkmal - Teilstrecke des raitischen Limes (Aktennummer D-5-6928-0032) (s.a. Festsetzung im Textteil III/2.)  
Baudenkmal - Limes-Gedenkstein (Aktennummer F-5-71-224-11)
- Sonstige Planzeichen**  
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

bestehende Grundstücksgrenze  
Flurstücknummer  
vorhandene Gebäude  
neuer Waldsaum  
Höhenschichtlinien  
Waldflächen

**TEXTTEIL**

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Bauweise**  
abweichende Bauweise  
Die zulässigen Hausformen dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
  - Traufhöhe**  
zu messen zwischen EFH-R und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
  - Pflanzgebot**  
Baumstandorte an Erschließungsstraßen  
Von der B 25 müssen die Baumstandorte mindestens 6,0 m zurückgesetzt sein.  
Qualität der Bäume mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb.  
STU 14 - 16  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Aesculus carnea "Briotii" Rotblühende Kastanie  
Tilia cordata Winter-Linde  
Quercus petraea Trauben-Eiche

- Örtliche Bauvorschriften**
  - Äußere Gestaltung**  
Grelle Außenfarben für die Gebäude und Dachdeckungen sind nicht zulässig.  
Unbeschichtete, metallisch glänzende Dächer sind nicht zugelassen.
  - Solaranlagen**  
Alle Arten von Photovoltaikmodulen sowie Energie-Absorberanlagen sind zulässig.
  - Einfriedigungen**  
Die Grundstücke können mit Zäunen aus Draht, Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 2,0 m eingefriedet werden.  
Sockelmauern sind nicht zulässig. Entlang der B 25 müssen die Grundstücke eingefriedet werden. Dabei muss der Zaun vom Fahrbahnrand mind. 6,0 m zurückgesetzt sein.
  - Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**  
Zufahrten zu Garagen, Parkflächen, Stellflächen sowie zusätzliche Parkplätze für Betriebsangehörige und Besucher innerhalb der baulichen Nutzfläche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers dieser Flächen ist in angrenzende Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten.

- Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**
  - Erdaushub**  
Soweit Erdaushub aus der Baugrupe auf dem Baugrundstück belassen wird, ist er gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humöser Oberboden und Unterboden nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.
  - Bodenfunde**  
Das Vorhandensein des ehemaligen Limesverlaufes bedingt in dessen Einzugsbereich (10 m nördlich, 20 m südlich) folgende Vorgehensweise:  
Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baufäche durchzuführen. Nach entspr. Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Areale (Straßenbau, Versorgungsleitungen) durchzuführen nach den Richtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD und des Verbandes der Landesarchäologen in der Bundesrepublik Deutschland e.V. sowie dem Handbuch für Grabungstechnik. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
  - Erschließung**  
Direkte Zufahrten und Zugänge vom Baugebiet zur B 25 sind nicht zulässig.

- Hinweise**
  - Abwasser**  
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.
  - Bodenschutz**  
Bei der Umgestaltung des Plangebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen sind in einer verdichtungsarmen Verlegethese zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben und nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stütze von Bodenlebewen nur schwer erfüllen können.
  - Lärmschutz**  
Für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist entsprechend der DIN 18005 der flächenbezogene Schallleistungspegel im Gewerbegebiet auf einen Wert von 51 dB(A)/m<sup>2</sup> zu beschränken.
  - Gehölzbestand im Bereich der Limeskernzone**  
Im Bereich der Limeskernzone, welche dem tatsächlichen Verlauf des Limes entspricht, ist nach intensiver Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorgesehen, die vorhandenen Bäume zu fällen bzw. auf ca. 3 m Höhe zu kappen. Die Wurzelstöcke der gefällten Bäume sowie die vorhandenen Sträucher sollen erhalten bleiben, um den Verlauf des Limes als geschnittene Strauchhecke zu visualisieren.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
(Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 28.08.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2017 bis 28.08.2017 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2017 wurde mit der Begründung § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Wilburgstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wilburgstetten, den .....  
Michael Sommer  
Erster Bürgermeister

Wilburgstetten, den .....  
Michael Sommer  
Erster Bürgermeister

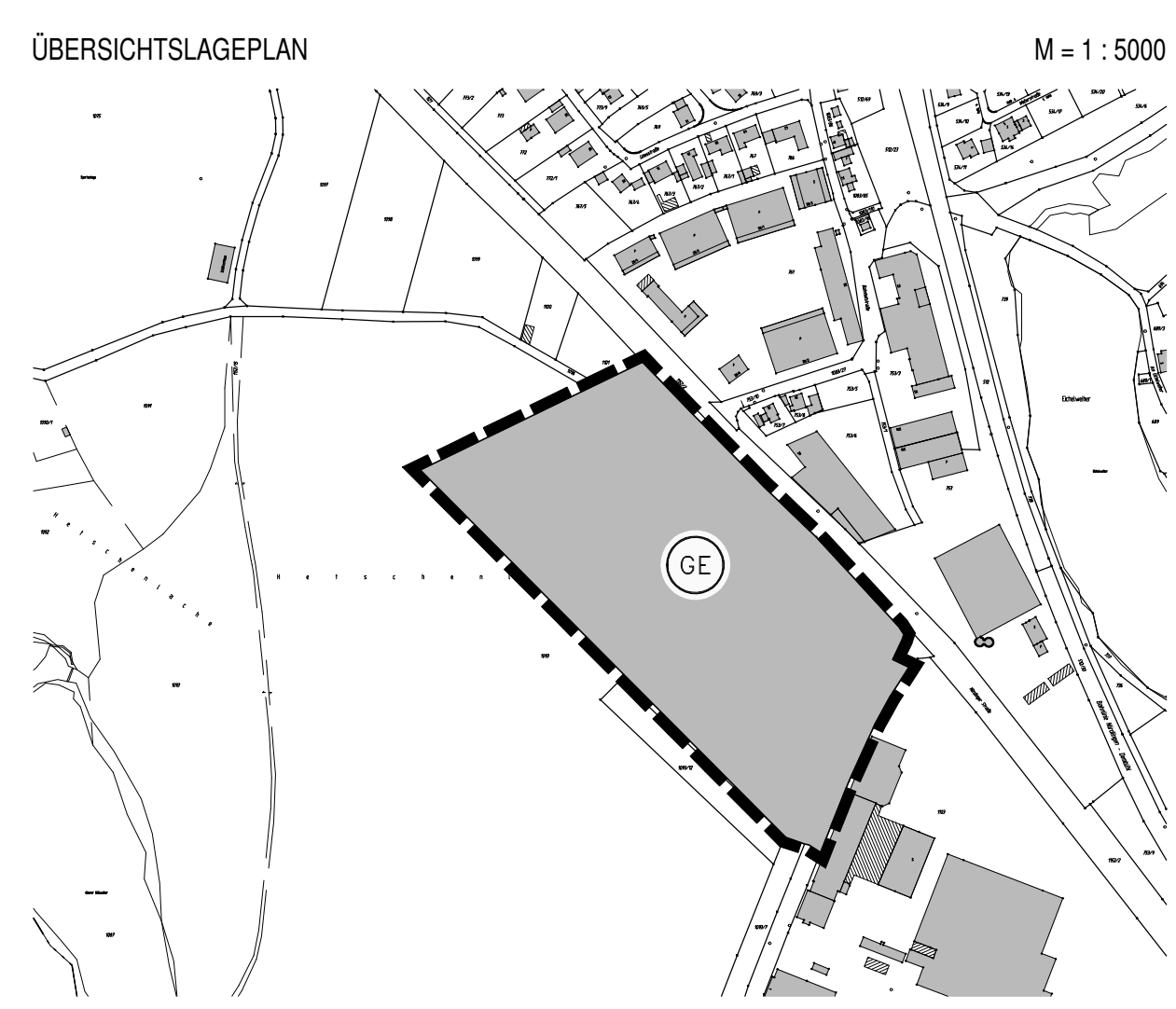
Wilburgstetten, den .....  
Michael Sommer  
Erster Bürgermeister

Wilburgstetten, den .....  
Michael Sommer  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE WILBURSTETTEN LANDKREIS ANSBACH

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK SÜD AN DER B 25" 2. ÄNDERUNG



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
An der Lach 11 a  
86720 Nördlingen  
Tel.: 09081 27509-30  
Fax: 09081 27509-50  
Mail: info-don@wipflerplan.de

NÖRDLINGEN, 31.05.2017  
GEÄNDERT, DEN 22.11.2017

Proj.Nr.: 3130.015