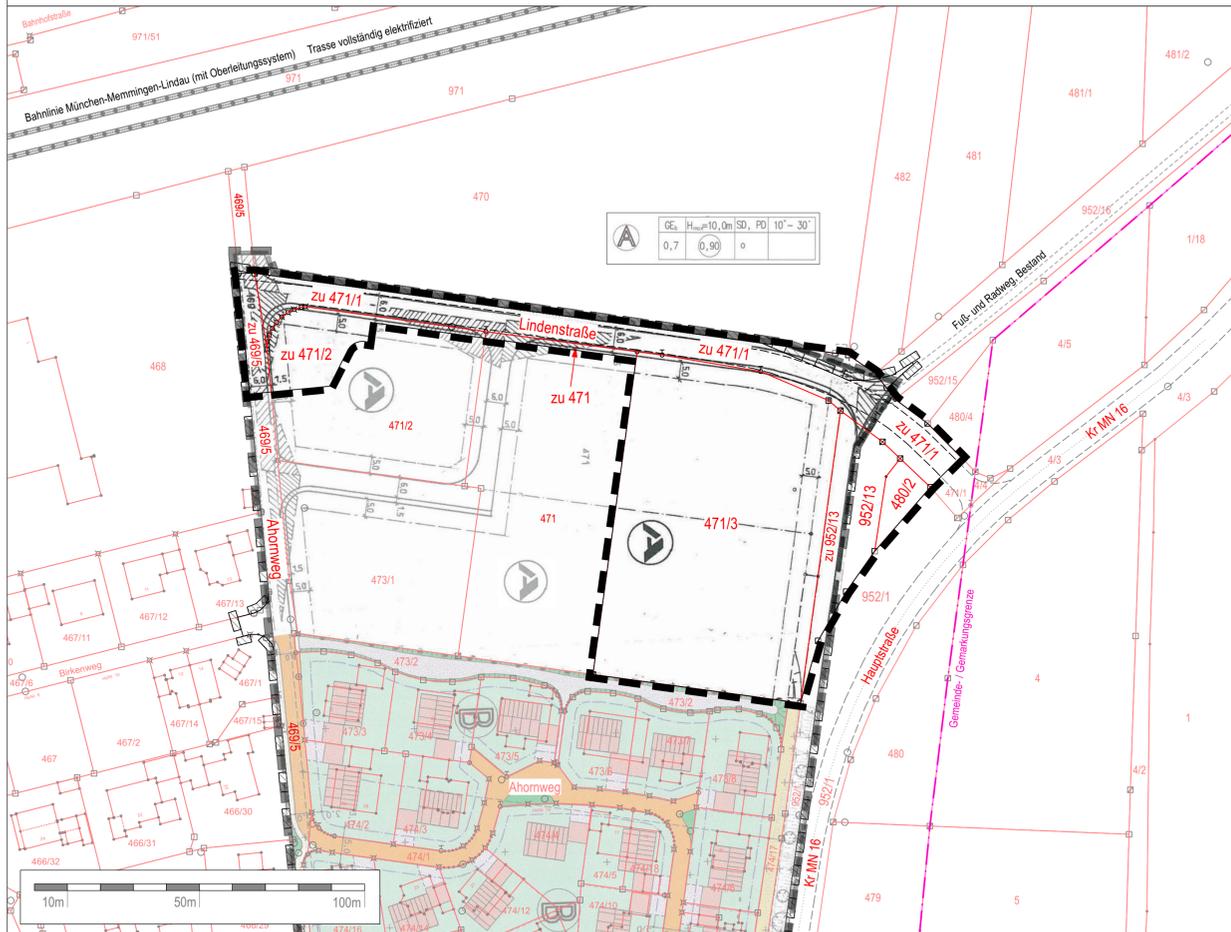


3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Im Hart"

Bestand: Bestandskräftiger Bebauungsplan "Im Hart" in der Fassung vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998), inklusive 1. Bauungsplan-Änderung in der Fassung vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002); mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 3. Bauungsplan-Änderung und -Erweiterung sowie der aktuellen Digitalen Flurkarte (dargestellt in rotem Farbton)



Planung: 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Im Hart" mit Überlagerung der aktuellen Digitalen Flurkarte; überlagert mit bestandskräftigem Bebauungsplan "Im Hart" i. d. F. vom 27.02.1998 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998) inkl. 1. Bauungsplan-Änderung i. d. F. vom 01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002)



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung";
Gesamt-Sondergebiet (SO) unterteilt in zwei Teilgebietsflächen
mit Bezeichnung "SO-1" und "SO-2"
- GE_S** Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
mit beschränkten Emissionen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- WH Wandhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- ☄ Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (OK RFB EG)
als Höchstmaß max. 616,0 m ü NN

3. Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
(in Bezug auf die Länge von Gebäuden -
Baukörperlängen von mehr als 50 m sind zulässig)
- Baugrenze
- Te Überbaubare Grundstücksfläche für Terrassen / Terrassenbauwerke
- SD, FD /
PD, PD_{max} zulässige Dachform bei Hauptgebäuden;
hier: Satteldach, Flachdach, Pultdach sowie
(gegeneinander) versetztes Pultdach
- 0 - 12° zulässige Dachneigung (Minimalwert bis Maximalwert)
- ↔ Firstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen / Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als
„Straßenraumbegleitende Multifunktionsfläche“
(insb. Möglichkeit für die Anlage straßenraum-begleitender Grünstrukturen /
Pflanzungen & Blühstreifen, etc., Anlagen / Trassierungen der Sparten-
schließung sowie von Platz- / Wegeflächen und der für die verkehrstechnische
Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen
Nebenanlagen (wie z.B. Beschürdungen / Hinweistafeln, Beleuchtungen, etc.))
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung als
„Anlagen- / Baugelandschaftsgrünung“
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von
standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsortung
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von
standortheimischem Laubbäum 1. Wuchsortung;
- hier: Linde oder Ahorn als straßenraumbegleitende Ersatzpflanzung für
erforderliche Rodung / Fällung bestehender Linde entlang „Lindenstraße“
(Arten Ersatzpflanzung: Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-
Linde), Acer platanoides (Spitz-Ahorn) & Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn))
zu erhaltenes Einzelgehölz bzw. zu erhaltenes Einzelgehölzstandort Baum 1.
Wuchsortung; die Bestandsgehölze sind grundsätzlich zu erhalten;
bei nachweislicher Erfordernis einer Neupflanzung ist bei bestehenden Linden
Arten-gleich sowie bei bestehenden Eschen ein Laubgehölz mindestens
1. Wuchsortung nachzupflanzen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
gegenständlichen 3. Bauungsplanänderung
- Abgrenzung der Teilgebietsflächen, in Bezug auf ein unterschiedliches Maß der
baulichen Nutzung bzw. bezüglich der max. zulässigen Firsthöhen (FH)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen, mit besonderer Zweckbestimmung
- StNa = Stellplätze, "offen" bzw. nicht überdacht, sowie Wege- / Zufahrts-
flächen / Fahrgassen inkl. der für die verkehrstechnische Ordnung
und Sicherung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen zulässig (wie
z.B. Einfriedungen, Beschürdungen / Hinweistafeln, Posten / Planken,
Beleuchtungen, Schranken(anlagen) und dergleichen);
zusätzlich zulässig sind sonst. Nebenanlagen für Einkaufswagen-
Sammelstellen / -Unterstände sowie Aktionsflächen / -boxen
- Grenze Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße MN 16
(Abstand 15 m vom Fahrbahnrand)
- Umgrenzung Emissionsbezugsfläche für die Festsetzung von Emissions-
kontingenten; siehe § 11 bzw. 11.1 der Festsetzungen durch Text
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen
Bebauungsplanes "Im Hart", in der Fassung vom 27.02.1998
(rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 30.06.1998)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestandskräftigen
1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hart", in der Fassung vom
01.09.2000 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16.10.2002)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestandskräftigen
2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Hart", in der Fassung vom
13.04.2010 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 27.04.2010)
- Fläche auf Privatgrund (mit Lage innerhalb der Sondergebietsflächen)
mit Umsetzung von Maßnahmen zur "Baugebietsdurchgrünung";
gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023
- Fahrbahnkanten verkehrliche Erschließung,
Bestand
- Achse / Gradienten von Erschließungsstraßen,
Bestand
- Standort Ortschild "Lindenstraße" bzw.
Straßenverkehrsschild (entlang Kr. MN 16)
- Beispielhafte Slierung erforderliche Wendeanlage mit Radius 12,5 m /
Durchmesser 25,0 m inkl. Freihallezonen, gem. Abstimmung mit dem Sach-
gebiet Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Unterallgäu; räumlich-funktionale
Nachweis der Umsetzungs-Möglichkeit im Rahmen der städteb. Konzeption
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern; Planungsvorschlag
Straßenraumuntergliederung Bereich erforderliche Wendeanlage
- Zufahrtsbereich geplanter Verbrauchermarkt zur "Lindenstraße";
Darstellung vorgesehene Fahrsituation der Ein- und Ausfahrt;
gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023
- Lage / Situierung geplante Stellplätze des Verbrauchermarktes;
(102 Stellplätze) gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023
- Bahnlinie München-Memmingen-Lindau, Schienenführung inkl. Gleiskörper /
Regel-Darstellung, Bestand; Strecke mit Oberleitungssystem, vollständig
elektrifiziert
- 20-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit
Schutzstreifen, jeweils beidseits 1m; Bestand
- Transformatorstation, Bestand
- Bestandsgehölz / -strukturen, den räumlichen Umgriff mitprägend;
Laub- und Nadelgehölze sowie durchgehend lineare oder flächen-
hafte Gehölzstrukturen außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches
- Bezeichnung zu erhaltendes Bestands- / Einzelgehölz;
hier: "Li-m" = Linde mittleren Alters; weiterhin:
"Es-m" = Esche mittleren Alters sowie "Es-j" = Esche jüngeren Alters
- Einzelgehölz (Bestand; hier: Linde mittleren Alters);
Erfordernis Fällung / Rodung i.V.m. Umsetzung der Planung
- Lage / Situierung freistehende Werbeanlage mit Nummerierung;
gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023
(Maße siehe § 6.7.1 der Festsetzungen durch Text):
◆ = Werbepylon ◆ = Parkplatzzufahrtspyllon ◆ = Werbe-Fahnenmast
- Gebäudekörper, Planung,
gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand September 2023
- Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Gemeindegebietsgrenze (Grenze zwischen den Gemarkungen der
Gemeinde Ungerhausen und dem gemeindefreien Gebiet "Ungerhäuser Wald")

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in öffentlicher Sitzung am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart" gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst.
In der Sitzung des Gemeinderates am 05.10.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2022 bzgl. der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches aktualisiert bzw. entsprechend fortgeschrieben.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.02.2024 fand mit Bekanntmachung vom 10.04.2024 in der Zeit vom 15.04.2024 bis einschließlich 15.05.2024 statt (sowohl durch Veröffentlichung im Internet bzw. durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen sowie des Bekanntmachungstextes auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter "www.ungerhausen.de" als auch mittels zeitgleicher Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen / Zugangsmöglichkeit in den Diensträumen des Rathauses Ungerhausen).
Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart" in der Fassung vom 08.02.2024 fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom bis einschließlich statt.
Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter "www.ungerhausen.de". Andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen öffentlich ausgestellt bzw. zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Wege benachrichtigt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom bis einschließlich statt.
Auch hier wurde in Berücksichtigung insb. von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf die Dauer von Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der öffentlichen Sitzung am xx.xx.2024 den Entwurf mit der Bezeichnung "Endfassung" der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart" in der Fassung vom xx.xx.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ungerhausen, den
(1. Bürgermeister Josef Fickler, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart" und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

Ungerhausen, den
(1. Bürgermeister Josef Fickler, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Hart" wurde am xx.xx.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter "www.ungerhausen.de" für jedermann öffentlich einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

Ungerhausen, den
(1. Bürgermeister Josef Fickler, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner



Übersichtslegeplan ohne Maßstab
© Bannkreis, Landkarte 1:25.000, Stand 2023

Planvorhaben:
**3. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan
"Im Hart"**

VORENTWURFSFASSUNG vom 08.02.2024

Verfahrensträger:
Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen



Projektnr.: 22B10

Plan-Dat.: 2023, Ungerhausen, 3.09.24 in Hart,
Planzeichnung 3C.001

Datum: gez. 08.02.2024,
fortg.

Maßstab: 1 : 1.000
Bearb.: me / rl

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

eberle.PLAN

Bauingenieur, Stadtbau- und
Landschaftsarchitekt



M. Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de