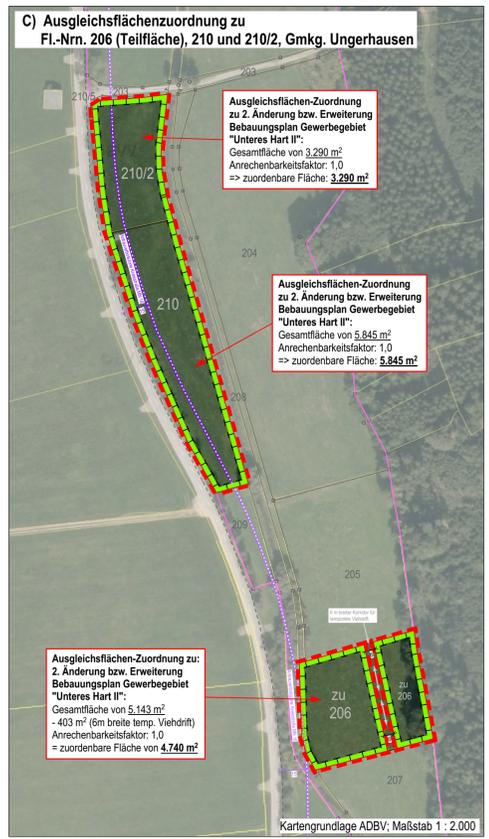
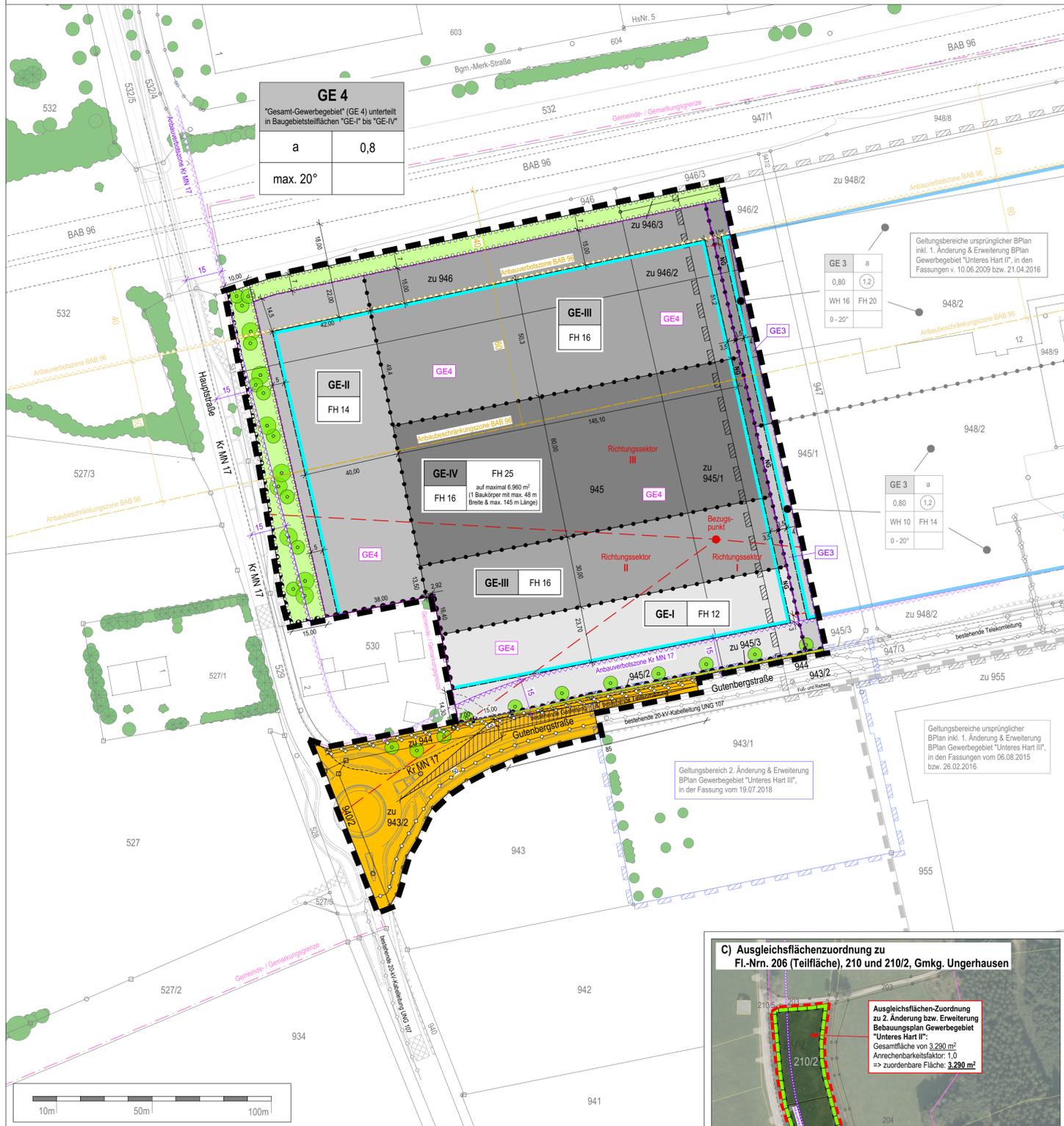


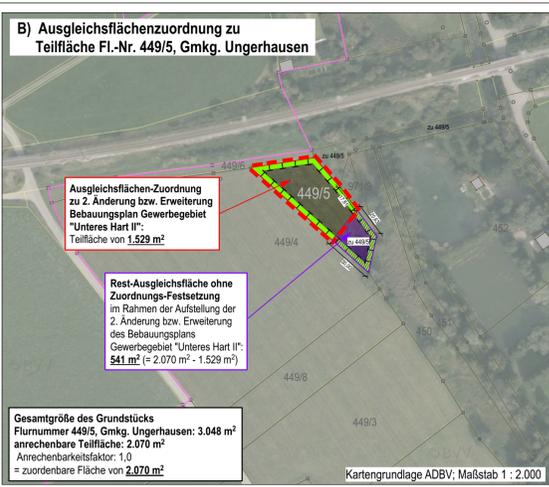
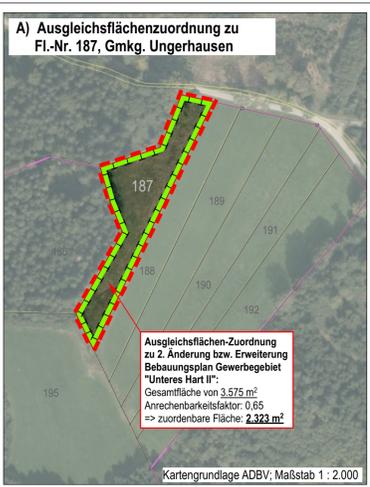
2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unteres Hart II"



Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsflächen; insgesamt: 17.727 m² (= 2.323 m² + 1.529 m² + 4.740 m² + 5.845 m² + 3.290 m²)



Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE** Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO); Gesamt-Gewerbegebiet mit Bezeichnung "GE 4" unterteilt in Baugebietsteilflächen "GE-I" bis "GE-IV"; zudem planzeichnerisch angepasster Teilbereich des bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes mit Bezeichnung "GE 3" (am Ostrand)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
 - FH** Firsthöhe, als Höchstmaß
 - FH = max. 12,0 m (innerhalb Baugebietsteilfläche: GE-I)
 - FH = max. 14,0 m (innerhalb Baugebietsteilfläche: GE-II)
 - FH = max. 16,0 m (innerhalb Baugebietsteilfläche: GE-III)
 - FH = max. 16,0 m sowie zusätzlich / darüber hinaus FH = max. 25,0 m auf max. 6.960 m² Grundfläche bzw. für 1 Baukörper mit max. 48 m Breite & max. 145 m Länge; längere Gebäuseite in Ost-West-Richtung (innerhalb Baugebietsteilfläche: GE-IV)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze**
 - max. 20°** zulässige Dachneigung; 0° bis maximal 20°
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Ein- / Zufahrtsbereich (zur Kr MN 17: max. zulässige Breite = 15,0 m)**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Anlagen- und Baugebietseingrünung"**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung**
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung**
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung**
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
 - freizuhaltende Sichtfläche / Sichtdreieck; Anfahrtsicht (Sichtkeilflächen 85 m i.V.m. 60 km/h-Geschwindigkeitsregelung sowie 50 m in Richtung des westlichen Kreisverkehrs für eine angemessene Fahrzeug-Geschwindigkeit von bis zu ca. 40 km/h)**
 - Grenze Anbauverbotszone BAB 96 (Abstand 40 m vom Fahrbahnrand)**
 - Grenze Anbaubeschränkungszone BAB 96 (Abstand 100 m vom Fahrbahnrand)**
 - Grenze Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße MN 17**
 - definierter Bezugspunkt in Gauß-Krüger-Koordinaten zur Festlegung der Richtungssektoren für die Festsetzung richtungsabhängiger Emissionskontingente: x = 4370908 m, y = 5321418 m (gem. schalltechnischer Untersuchung Fa. MüllerBBM, Bericht Nr. M157608/03 vom 20.01.2021, siehe Anlage III. der Begründung)**
 - Richtungssektor mit Bezeichnung, ausgehend vom definierten Bezugspunkt, für die Festsetzung richtungsabhängiger Emissionskontingente LEX₁ in dB(A)/m² (ergänzend wird auf § 12 der textlichen Festsetzung verwiesen; zudem wird auf Anhang A, S. 8 Abbildung 7 der schall. Untersuchung Fa. MüllerBBM, Bericht Nr. M157608/03 v. 20.01.2021 hingewiesen):**
 - Emissionskontingente Richtungssektor I (95° bis 234°; 0° = Nord):** GE 4: tags 53 dB(A)/m², nachts 38 dB(A)/m²; GE 3: tags 63 dB(A)/m², nachts 48 dB(A)/m²
 - Emissionskontingente Richtungssektor II (234° bis 273°; 0° = Nord):** GE 4: tags 58 dB(A)/m², nachts 43 dB(A)/m²; GE 3: tags 63 dB(A)/m², nachts 50 dB(A)/m²
 - Emissionskontingente Richtungssektor III (273° bis 360° sowie 0° bis 95°; 0° = Nord):** GE 4: tags 58 dB(A)/m², nachts 40 dB(A)/m²; GE 3: tags 63 dB(A)/m², nachts 50 dB(A)/m²
 - Umgrenzung Emissionsbezugsfläche GE4 (gem. schalltechnischer Untersuchung Bericht Nr. M157608/03 vom 20.01.2021)**
 - Umgrenzung Emissionsbezugsfläche GE3 (gem. schalltechnischer Untersuchung Bericht Nr. M157608/03 vom 20.01.2021)**

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Geltungsbereiche ursprünglich bestandskräftiger BPlan "Unteres Hart II" inkl. 1. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart II", in den Fassungen vom 10.06.2020 bzw. 21.04.2016
- Geltungsbereiche ursprünglich bestandskräftiger BPlan inkl. 1. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart III", in den Fassungen vom 06.08.2015 bzw. 26.02.2016
- Geltungsbereich 2. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart III", in der Fassung vom 19.07.2018
- GE 3** Gewerbegebiet mit Bezeichnung "GE 3" am Ostrand des Plangebietes; mit überplanter, planzeichnerisch-konzeptionell angepasster Flächenbereich der bereits ausgewiesenen Baugebietsteilfläche GE 3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart II" i.d.F. vom 21.04.2016; alle nicht geänderten Festsetzungen des bestandskräftigen BPlans, darunter insb. Art & Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit (auf § 1.3 der textlichen Festsetzungen wird ergänzend verwiesen)
- Baugrenze / überbaubare Grundstücksfläche der 1. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart II", in der Fassung vom 21.04.2016
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, 1. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart II", in der Fassung vom 21.04.2016
- Fahrtbahnkanten verkehrliche Erschließung, Bestand
- Achse / Gradienten von Erschließungsstraßen, Bestand
- Straßen- / Verkehrsplanung Neubau Gutenbergstraße; Fa. IWA, Ingenieurbüro Kempton, Stand November 2015
- unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Bezeichnung (der Schutzbereich beidseits der Kabelanlagen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) beträgt beidseits 1,0 m)
- Bestandsgehölze / -strukturen, den räumlichen Umgriff mitprägend; außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemäßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Verfahrensvermerk:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 06.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart II" gem. §§ 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart II", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.07.2020 fand mit Bekanntmachung vom 11.09.2020 in der Zeit vom 11.09.2020 bis einschließlich 14.10.2020 statt (sowohl durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen in den Diensträumen des Rathauses Ungerhausen als auch mittels zeitlichem Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 fand mit dem Schreiben bzw. per E-Mail vom 10.09.2020 bis einschließlich 14.10.2020 statt.

Der Entwurf der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart II", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 10.12.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 öffentlich ausgestellt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungsstempel auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter www.ungerhausen.de zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Im Hinblick auf den Umfang der Planung wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von 32 Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde am 15.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart II", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 10.12.2020 fand mit den Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 17.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 statt. Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 37 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 15.04.2021 die 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart II" in der Fassung vom 15.04.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

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

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ungerhausen übereinstimmen.

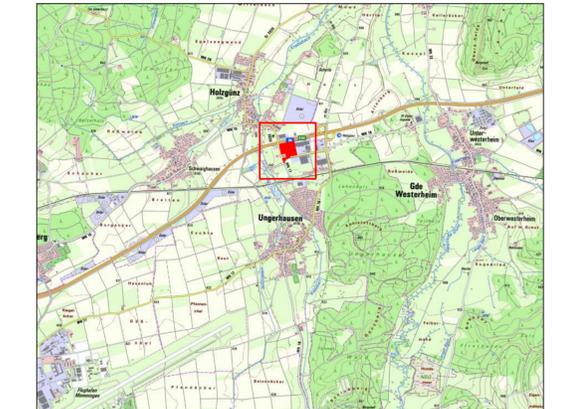
Ungerhausen, den (1. Bürgermeister J. Fickler, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart II" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ungerhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Ungerhausen unter www.ungerhausen.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

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

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Planvorhaben:
2. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unteres Hart II"

ENDFASSUNG vom 15.04.2021

Verfahrensträger:
Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen

Projekt Nr.: 20B01

Plan-Datei: 21015 Ungerhausen_2_BPA_GW_GemGemeinde_Planzeichnung_02.04.2021

Datum: gez. 24.04.2020 fortg. 29.06., 23.07. & 10.12.2020, 21.01.2021 & 15.04.2021

Maßstab: 1 : 1.000

Bearb.: me

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

eberle.PLAN
Bauwerkplanung, Biotop- & Umweltschutz

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

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