

3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unteres Hart III"



Verfahrensvermerk:

Der Gemeinderat Ungerhausen hat in der Sitzung am 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III" gem. §§ 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.09.2023, fand mit Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich 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 zeitweiliger 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 bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III" in der Fassung vom 14.09.2023 fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom bis einschließlich statt.

Der Entwurf der 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, 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 ausgelegt 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 bekanntgemacht. 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 bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III", 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 insbesondere 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 Sitzung am die 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

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

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der vorliegenden 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III" und ihre 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 3. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III" 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 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 J. Fickler, Siegel)

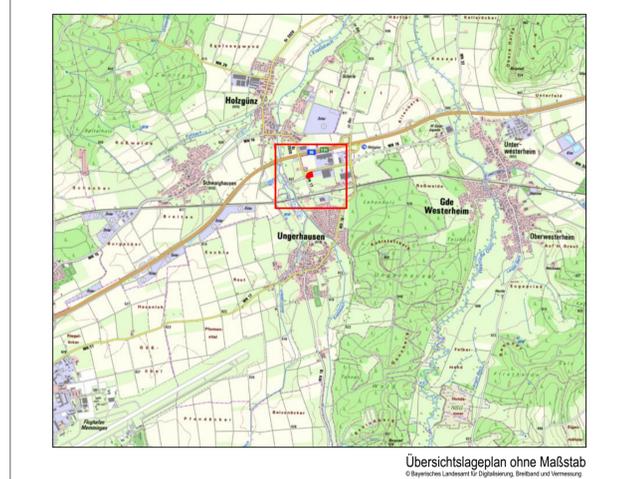
Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen

Mindelheim, den Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

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: 5.001 m² (= xxx m² auf Fl.-Nr. xxx + m² auf Fl.-Nr. xxx + (...), jeweils Gemarkung xxx)

Hinweis: Die Zuordnung / Festsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs zu aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechend geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgt unter enger Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu bis spätestens zur Entwurfsfassung der Planunterlagen für die (Verfahrens-)Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB!



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO (BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,80 Grundflächenzahl (GRZ)

FH Firsthöhe 622,50 m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull), als Höchstmaß / maximales Höhenmaß innerhalb der Flächenumgrenzung für Nebenanlagen mit Bezeichnung "St/Lf"; (für die dort zulässigen gelagerten Materialien / abgestellten Gegenstände wie z.B. Krane, Container und sämtliches sonst. Lagergut sowie die weiterhin zulässigen Stellplätze-Überdachungen (Carports))

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ausfahrt, max. zulässige Fahrbahnbreite = 6,5 m (ausschließlich als "Notausfahrt" (i.V.m. der betrieblichen Nutzung) zur "Bahnhofstraße" zur Nutzung zulässig)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen, Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Anlagen- und Baugebietseingrünung"

festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung

festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung

Umgrenzung von Flächen für "Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen"; mit besonderer Zweckbestimmung:

St = Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) sowie Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen (die Errichtung insb. von Einhausungen und dergleichen sowie von Überdachungen ist unzulässig)

St/Lf = Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Lagerflächen, Hof-, Zufahrts- / Wegeflächen und dgl.

zulässige Dachneigung; 0° bis maximal 20°

von Gehölz-Bepflanzung freizuhalten (2m-breiter, entspr. freizuhaltender Bereich / i.S. vorsorgender Sichtschutz auf Privatgrund i.V.m. Fuß- und Radweg)

freizuhaltende Sichtfläche / Sichtdreieck; Anfahrtsicht (gegenüber geplanter Radwegfläche i.V.m. der "Notausfahrt" entlang der "Bahnhofstraße"; Schenkellänge 30 m)

Grenze Anbauverbotszone entlang Kreisstraße MN 15 (Abstand 15 m vom Fahrbahnrand)

Hinweis zu Immissionsschutzfachlichen / rechtlichen Festsetzungen:
Die Einarbeitung Ergebnisse der im Rahmen des Planaufstellungs-Verfahrens gesondert zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung erfolgt bis spätestens zur Entwurfsfassung für die Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
Nachfolgend ist zur allg. Verab-Information / zum Vergleich die entsprechende Festsetzung durch Planzeichen der 2. Änderung & Erweiterung des Bebauungsplanes "Unteres Hart III" in der Fassung vom 19.07.2018 in transparent hinterlegter Form wiedergegeben:

Umgrenzung Emissionsbezugsfläche für die Festsetzung von Emissionskontingenten; siehe § XX der Festsetzungen durch Text

Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich ursprünglich bestandskräftiger BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart III", in der Fassung vom 06.08.2015

Geltungsbereich 1. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart III", in der Fassung vom 26.02.2016

Geltungsbereich 2. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart III", in der Fassung vom 19.07.2018

Geltungsbereich ursprünglich bestandskräftiger BPlan "Unteres Hart II" inkl. 1. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart II", in den Fassungen vom 10.06.2009 bzw. 21.04.2016

Geltungsbereich 2. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart II", in der Fassung vom 15.04.2021

Baugrenze 2. Änderung & Erweiterung BPlan Gewerbegebiet "Unteres Hart III", in der Fassung vom 19.07.2018

Umgrenzung Emissionsbezugsfläche für die Festsetzung von Emissionskontingenten; siehe § 3.2 der Festsetzungen durch Text der 2. Änderung & Erweiterung des BPlanes Gewerbegebiet "Unteres Hart III" vom 19.07.2018 (gem. schalltechnischer Untersuchung der Fa. MBMB GmbH „Bericht Nr. M141686/01“ mit Stand vom 09.07.2018)

7,5 m breiter Flächenbereich, in welchem die Errichtung einer "Notausfahrt" (i.V.m. der betrieblichen Nutzung) nach Richtung Westen zur "Bahnhofstraße" mit einer Fahrbahnbreite von max. 6,5 m zulässig ist

Straßen- / Verkehrsplanung Neubau Gutenbergsstraße; Fa. IWA, Ingenieurbüro Kempten, Stand November 2015

unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Bezeichnung (der Schutzbereich 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

Planvorhaben:
3. Änderung bzw. Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unteres Hart II"
VORENTWURFSFASSUNG vom 14.09.2023

Verfahrensträger:
Gemeinde Ungerhausen
Memminger Straße 4
87781 Ungerhausen

Projekt-Nr.: 21B12
Plan-Datei: 2024_Ungerhausen_3-Ändr. GE Unteres Hart II_Planzeichnung_V0.mxd

Datum: gez. 09.09.2021, fortg. 25.05. & 14.09.2023
Maßstab: 1 : 1.000
Bearb.: me / rl

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ungerhausen
eberle.PLAN
Landschaftsplanung Stadtbauplanung

Martin Eberle Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

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