

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat Westheim hat in der Sitzung vom 21.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 stattgefunden.

**Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 stattgefunden.

**Behördenbeteiligung**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 beteiligt.

**Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 öffentlich ausgestellt.

Die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgestellt.

**Erneute Behördenbeteiligung**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 beteiligt.

**Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich ausgestellt.

Die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgestellt.

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.02.2018 als Satzung beschlossen.

Westheim, den

Helmut Schindler, 1. Bürgermeister

**Ausgefertigt**

Westheim, den

Helmut Schindler, 1. Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Westheim, den

Helmut Schindler, 1. Bürgermeister

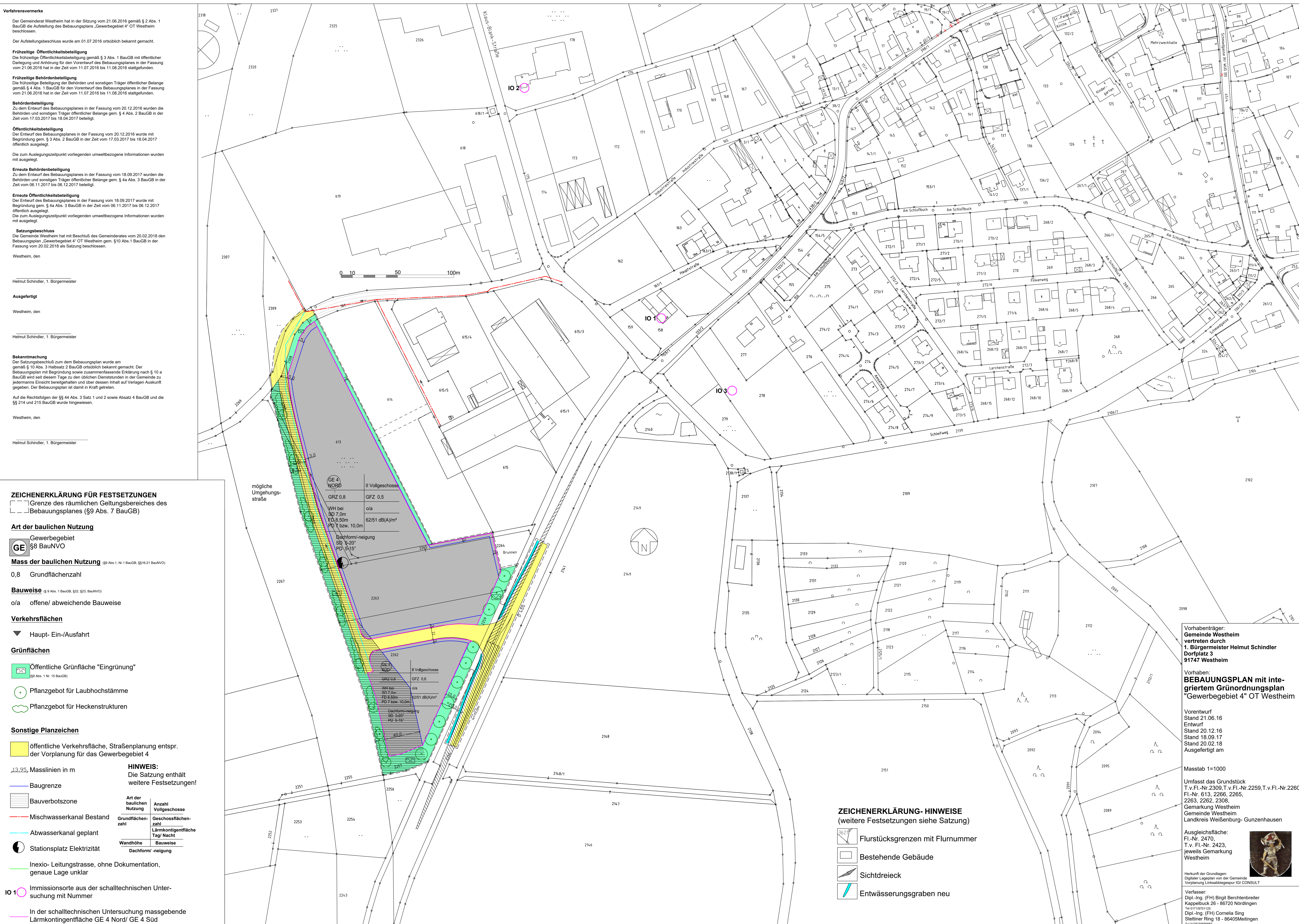
**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiet §8 BauNVO
- Mass der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl
- Bauweise** (§9 Abs. 1 BauGB, §22, §23, BauNVO)
- o/a offene/ abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
- Haupt- Ein-/Ausfahrt
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche "Eingrünung" (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebot für Laubhochstämme
- Pflanzgebot für Heckenstrukturen
- Sonstige Planzeichen**
- öffentliche Verkehrsfläche, Straßenplanung entspr. der Vorplanung für das Gewerbegebiet 4
- 13,25, Masslinien in m
- Baugrenze
- Bauverbotszone
- Mischwasserkanal Bestand
- Abwasserkanal geplant
- Stationsplatz Elektrizität
- Immissionsorte aus der schalltechnischen Untersuchung mit Nummer
- In der schalltechnischen Untersuchung massgebende Lärmkontingentfläche GE 4 Nord/ GE 4 Süd

**HINWEIS:**  
Die Satzung enthält weitere Festsetzungen!

| Art der baulichen Nutzung | Anzahl Vollgeschosse | Geschossflächenzahl | Lärmkontingentfläche Tag/ Nacht |
|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|
| GE 4 NOBD                 | II Vollgeschosse     | GRZ 0,8             | 62/51 dB(A)/m²                  |
| GE 4 SÜD                  | II Vollgeschosse     | GRZ 0,6             | 62/51 dB(A)/m²                  |

| Grundflächenzahl | Wandhöhe | Bauweise | Dachform/-neigung    |
|------------------|----------|----------|----------------------|
| 0,8              | o/a      | o/a      | SD 5-20°<br>PD 5-15° |



- ZEICHENERKLÄRUNG - HINWEISE**  
(weitere Festsetzungen siehe Satzung)
- Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
  - Bestehende Gebäude
  - Sichtdreieck
  - Entwässerungsgraben neu

Vorhabenträger:  
**Gemeinde Westheim**  
vertreten durch  
**1. Bürgermeister Helmut Schindler**  
Dorfplatz 3  
**91747 Westheim**

Vorhaben:  
**BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan**  
"Gewerbegebiet 4" OT Westheim

Vorentwurf Stand 21.06.16  
Entwurf Stand 20.12.16  
Stand 18.09.17  
Stand 20.02.18  
Ausgefertigt am

Masstab 1=1000

Umfasst das Grundstück T.v.Fl.-Nr.2309,T.v.Fl.-Nr.2259,T.v.Fl.-Nr.2260, Fl.-Nr. 613, 2266, 2265, 2263, 2262, 2308, Gemarkung Westheim Gemeinde Westheim Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen

Ausgleichsfläche: Fl.-Nr. 2470, T.v. Fl.-Nr. 2423, jeweils Gemarkung Westheim

Herkunft der Grundlagen:  
Digitaler Lageplan von der Gemeinde  
Vorpplanung Linksbühelgespur IGR CCNSULT

Verfasser:  
Dipl.-Ing. (FH) Birgit Berchtenbreiter  
Kappelbuck 26 - 86720 Nördlingen  
Tel:0178975125  
Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Sing  
Stettiner Ring 18 - 86405Meitingen  
Tel:01787658887

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Westheim hat in der Sitzung vom 21.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 stattgefunden.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 stattgefunden.

### Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 beteiligt.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 öffentlich ausgelegt.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt.

### Erneute Behördenbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 beteiligt.

### Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich ausgelegt.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.02.2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 20.02.2018 als Satzung beschlossen.

Westheim, den 13.03.2018



Helmut Schindler, 1. Bürgermeister



### Ausgefertigt

Westheim, den 13.03.2018



Helmut Schindler, 1. Bürgermeister



### Bekanntmachung

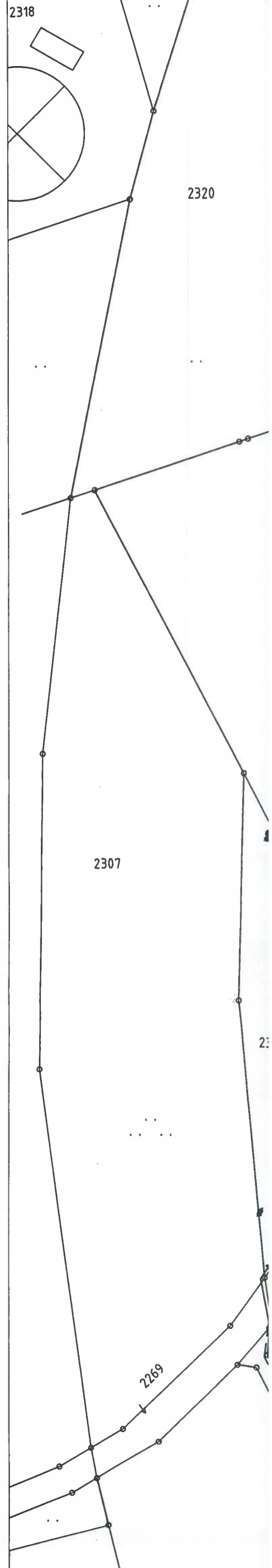
Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am 15.03.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Westheim, den 16.03.2018



Helmut Schindler, 1. Bürgermeister



## **Gemeinde Westheim**

vertreten durch

1. Bürgermeister Helmut Schindler

Dorfplatz 3

91747 Westheim



Vorhaben:

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„Gewerbegebiet 4“ OT Westheim**

#### **SATZUNG**

Vorentwurf vom 21.06.2016

Entwurf vom 20.12.2016

Stand vom 18.07.2017

Stand vom 20.02.2018

ausgefertigt am 13.03.2018

Verfasser:

Dipl. Ing. Birgit Berchtenbreiter (FH)

Kappelbuck 26

86720 Grosselfingen-Nördlingen

T: 0171-9751125

Dipl. Ing. Cornelia Sing (FH)

Landschaftsarchitektur

Stettiner Ring 18

86405 Meitingen

T: 0176-70566887

## **A Präambel**

Die Gemeinde Westheim erlässt aufgrund

der §§ 1 bis 4 sowie §8, §9, §10 und § 12 des Baugesetzbuches (- BauGB -),  
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),  
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNSchG),  
der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist

den Bebauungsplan „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim als

### **SATZUNG**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim besteht aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der Satzung mit textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung, dem Umweltbericht mit Anlagen, der Vorplanung Verkehrsflächen mit Anschlußknoten an B 466 und Sichtdreieck vom 06.03.2017, der Schalltechnischen Untersuchung Auftrags-Nr. C160574-1 vom 09.01.2017, erg. 23.10.2017 und dem Geotechnischen Bericht vom 07.02.2017.

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest § 9 (7) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurnummer 613, 2266, 2265, 2263, 2262, 2308 Teil von 2309, Teil von 2259 und Teil von 2260 jeweils Gemarkung Westheim.

## **Textliche Festsetzungen**

in Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§1 – 11 BauNVO

#### **Gewerbegebiet**

§ 8 BauNVO

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen in Ausnahmefällen 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. Hierzu sind die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung) einzuhalten. In den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Betriebsleiterwohnungen sind die Innenraumpegel nach den Vorgaben der DIN 4109:2016-07 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten.

Nicht zugelassen sind

3. Vergnügungsstätten.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.  
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhen gem. § 16 BauNVO

Die Wandhöhe für Gebäude beträgt bei Satteldächern maximal 7,00m, bei Pultdächern an der hohen Wandseite max. 10,0 m, an der niedrigen Wandseite max. 7,0m. Bei Flachdächern beträgt die Wandhöhe max. 8,50m.  
Die Firsthöhe von Gebäude mit Satteldächern wird auf max. 12,0m festgesetzt.

Definition:

Wandhöhen sind zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 3 Bauweise

§ 22 BauNVO

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Bereiche zulässig.  
Es gilt die offene und abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50m sind zulässig.

## 4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO

### **Dachgestaltung Gebäude**

Dachform: Satteldach mit Dachneigung 5 – 20°  
Pultdach mit Dachneigung: 5 - 15°  
sowie Flachdächer

Dachdeckung: harte Bedachung in rotem, grauem oder braunem Farbton, nicht glänzend

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 5,0m überragen.

### **Gebäudegestaltung**

Außenwände: Gebäude sind mit einem Außenputz oder Blechverkleidung in gedeckten Farbtönen oder mit Holzverschalung zu versehen.  
Betonflächen können unbehandelt belassen werden.

Generell ist eine grelle und reflektierende Wandgestaltung unzulässig.

### **Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich der Satzung ist die Regelung der Bayerischen Bauordnung zur Tiefe der notwendigen Abstandsflächen (Art 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO) anzuwenden.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich gebäudegebunden oder gebäudenah bis maximal zur Wandhöhe zulässig und mit einer Höhe von max. 100cm auszubilden. Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig.

### **Stellplätze**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die erforderlichen Stellplätze nach der Garagenstellplatzverordnung, in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln, nachzuweisen und zu erstellen.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig bzw. im Bereich der Flurnummern 2262 und 2263 innerhalb der Bauverbotszone. Flächen für Stellplätze sind nach Möglichkeit aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versiegelung der Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten. Grundsätzlich sollen nur die Grundstücksflächen befestigt werden, die zum wirtschaftlichen Betrieb des jeweiligen Unternehmens benötigt werden.

Für die befestigten Flächen wie Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze und Fußwege sollen Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Einkornpflaster, Rasengittersteine u. a. verwendet werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Dazu bedarf es der Genehmigung der Gemeinde.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Zudem ist das technische Regelwerk der DWA (Merkblatt 153 und Arbeitsblatt 117 bzw. Arbeitsblatt 138) bei der Planung zu berücksichtigen. Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem nördlichen Bereich ist in den Süden abzuleiten und z. B. mit einer Rigolen-Versickerung zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen und mit einem Überlauf zu versehen, der an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen ist.

### **Einfriedungen**

Die Höhe der Grundstücksbegrenzung (Einfriedung) wird auf 2,0m begrenzt. Als Einfriedung werden dabei Maschendraht- und Metallzäune vorgeschrieben. Die Einfriedungen sind sockellos oder mit einer max. Sockelhöhe von 15cm auszubilden.

## **5 Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB Geländeänderungen / Geländemodellierung**

Für die Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Bei der Anlage der Betriebsgrundstücke sind mind. 10% der jeweiligen Baugrundstücke zu bepflanzen.

Randbegrünungen sind mit Sträuchern, freiwachsenden Hecken und Bäumen durchzuführen. Das Pflanzraster hat 1,50 x 1,50m zu betragen.

Je 1.000qm Grundstücksfläche ist 1 großkroniger, hochstämmiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Stammumfang ca. 16-18 cm.

Entlang der Bundesstraße 466 ist im Mittel je 12m Straßenlänge ein großkroniger Laubbaum, Spitz-Ahorn, fachgerecht zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Auf der Westseite sind in Zuordnung zur geplanten Umgehungsstraße Heckenstrukturen auf 80% der gesamten Länge als 2-reihige Hecke mit 10% Baumanteil, Pflanzraster 1,50 x 1,50m, anzulegen.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen sollten zu Wasserleitungen einen Abstand von mind. 3,0m haben, andernfalls sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen gegen Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen gemeinsam mit der BRW zu treffen.

### **Pflanzliste Laubbäume**

Öffentliche und private Grünflächen sollen mit heimischen Gehölzen folgender Artenauswahl bepflanzt werden.

#### **Laubbäume I. Ordnung Hochstamm StU 16 – 18 cm**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn  |
| Fraxinus excelsior | Esche        |
| Juglans regia      | Walnuß       |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata      | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

#### **Laubbäume II. Ordnung 2xv oB 250-300**

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche     |
| Malus sylvestris | Wildapfel     |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| Prunus mahaleb   | Steinweichsel |

#### **Obstbäume Hochstamm StU 8-10**

regionale, bewährte Sorten

#### **Sträucher 2xv oB 60-100 Pflanzraster 1,5 x 1,5m**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Haselnuß            |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | Schlehdorn          |
| Sambucus nigra     | Holunder            |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |



### **Ausgleichsfläche**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die erforderlichen Ausgleichsflächen extern auf Teil von Fl. Nr. 2423 (Teilfläche) und Fl. Nr. 2470 jeweils Gemarkung Westheim (beide Flurnummern nach Furneordnung) festgesetzt.

### **Für die Ausgleichsflächen gelten folgende Festsetzungen:**

#### **Teil von Fl. Nr. 2423 Gemarkung Westheim**

Auf 5.166qm wird landwirtschaftliche Nutzfläche mittels einer Regio-Saatgutmischung in extensives Grünland umgewandelt, der Acker bzw. das Grünland ist für die Ansaat (durch fräsen oder grubbern vorzubereiten) und mit einer Regiosaatgutmischung wie z. B. Mischung Rieger-Hofmann, Feuchtwiese 2g/qm, Produktionsraum 7 angesät

#### **Pflege:**

Das Grünland ist frühestens ab 15.06. zu mähen. Weitere 1-2 Schnitte sind möglich und je nach Aufwuchs und Witterung durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Heunutzung/Verwertung des Schnittgutes ist möglich. Pflanzenschutzmitteleinsatz und Düngung ist untersagt.

#### **Teil von Fl. Nr. 2470 Gemarkung Westheim:**

Auf 11.135qm wird landwirtschaftliche Nutzfläche mittels einer Regio-Saatgutmischung in extensives Grünland umgewandelt, der Acker bzw. das Grünland ist für die Ansaat (durch fräsen oder grubbern vorzubereiten) und mit einer Regiosaatgutmischung wie z. B. Mischung Rieger-Hofmann, Fettwiese 3g/qm, Produktionsraum 7 angesät

#### **Pflege:**

Das Grünland ist frühestens ab 15.06. zu mähen, weitere 1-2 Schnitte sind möglich und je nach Aufwuchs und Witterung durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Heunutzung/Verwertung des Schnittgutes ist möglich. Pflanzenschutzmitteleinsatz und Düngung ist untersagt.

Darstellung der Ausgleichsflächen im Ausgleichsflächenplan 1 und 2

## **6 Immissionsschutz**

### **(1) Festsetzungen:**

- Zulässig ist ein gewerblicher Betrieb, dessen Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags noch nachts überschreiten.

| Lärmkontingentfläche                  | Emissionskontingente $L_{EK}$<br>in dB (A)/m <sup>2</sup> |   |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | Tagzeit ( $L_{EK, T}$ )<br>(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)       | Nachtzeit ( $L_{EK, N}$ )<br>(22.00 bis 6.00 Uhr) |
| Lärmfläche GE4 – Nord<br>ca. 2,286 ha | 62  | 51  |
| Lärmfläche GE4 – Süd<br>ca. 0,559 ha  | 62  | 51  |

- Auf den beiden Gewerbegebietsflächen sind nur Anlagenbetriebe zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen

Immissionsorten in der Umgebung die jeweils zutreffenden Orientierungswertanteile einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten LEK der Gewerbegebiets- bzw. Lärmkontingentflächen. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Straßen maßgebend. Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse bereits bei der Ansiedlung bzw. bei der Antragstellung zur Baugenehmigung zu führen.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen in Ausnahmefällen 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. Hierzu sind die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung) einzuhalten. In den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der sog. Betriebsleiterwohnungen sind die Innenraumpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 in der gültigen Fassung einzuhalten.
- Alle Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt hinterlegt und können auch bei der Verwaltung der Gemeinde Westheim während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **(2) Begründung:**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros igi CONSULT GmbH vom 09.01.2017, erg. am 23.10.2017 mit der Auftrags-Nr. **C160574-1** angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden den Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente LEK jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. Lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die zugewiesenen Emissionskontingente bedeuten, dass auf den beiden Gewerbegebietsflächen zur Tagzeit weitgehend uneingeschränktes Betriebsgeschehen für z.B. Handwerksbetriebe möglich ist. Zur Nachtzeit können jedoch bei relevanten geräuschvollen Tätigkeiten betriebliche Einschränkungen erforderlich werden, um sicher stellen zu können, dass die ausschöpfbaren Immissionskontingente LIK an den Immissionsorten eingehalten werden.

Dem Lageplan in der Anlage 1A der schalltechnischen Untersuchungsind die maßgeblichen Immissionsorte **IO 1 bis IO 3** zu entnehmen. Dahingehend war im Zuge der Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass zur Tag- und zur Nachtzeit durch die Gesamtheit der gewerblichen Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Hier können für die Immissionsorte **IO 1 bis IO 3** nicht die vollen zutreffenden Orientierungsbzw. Immissionsrichtwerte in Anspruch genommen werden, da bereits gewerbliche Geräuschvorbelastungen vorliegen. Dies wurde bei der Vergabe der Emissionskontingente LEK berücksichtigt und es wurde auch darauf geachtet, dass möglichst noch „Luft“ für spätere Gewerbeerweiterungen übrig bleibt.

Bei dem Immissionsort IO 3 handelt es sich um die Baugrenze des von der Gemeinde im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Gewerbliche Aufenthaltsräume oder auch Schlafräume in Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes besitzen im Vergleich zu Aufenthalts- und Schlafräumen in Gebäuden innerhalb eines Wohngebietes ein deutlich geringeres Schutzbedürfnis. Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten unterliegen im Regelfall dem Selbstschutz. Bei der Geräuschkontingentierung können Wohnungen innerhalb des Plangebiets nicht berücksichtigt werden. Jeder Nutzer einer Wohnung oder eines Wohnhauses im Gewerbegebiet muss sich darüber im Klaren sein, dass Beeinträchtigungen in seiner Wohnqualität aufgrund des Standortes in einem Gewerbegebiet auftreten können. Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen ist deshalb der Nachweis vom Betriebseigentümer zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Aufenthalts- bzw. Schlafräumen zumindest die Innenraumpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 in der gültigen Fassung eingehalten werden.

## **7 Hinweise**

### **Altlasten**

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westheim, sowie der Nutzungshistorie der Flächen sind keine Altlasten zu erwarten.

### **Denkmäler/Bodendenkmäler**

Nach Abstimmung mit dem zuständigen Gebietsreferent Bodendenkmalpflege am Landesamt für Denkmalpflege Nürnberg, werden Schürfungen in Abstimmung mit dem Gebietsreferenten durchgeführt. Bei Verdacht werden entsprechende denkmalpflegerische Maßnahmen eingeleitet.

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2. DSchG:

Die aufgeführten 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.

### **Grundwasser**

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Aufgrund der örtlichen Topografie sowie Geologie kann das Auftreten von Schichtenwasser mit niedrigem Flurabstand nicht ausgeschlossen werden. Bei der Unterkellerung bzw. der Bauwerksgründung ist dies durch Wahl geeigneter Bauweisen zu berücksichtigen.

Es ist sicherzustellen, dass die Anlagenteile außerhalb dem Grundwasser bzw. im Grundwasser mit entsprechenden Schutzvorkehrungen (Weiße Wanne, Auftriebsicherheit) erstellt werden und Keller ggf. gegen drückendes Wasser gesichert werden.

Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlagen, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigungen von Boden, Grundwasser oder anderen

Gewässern erfolgen kann. Sollten hohe Grundwasserstände auftreten, sind bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besondere Schutzmaßnahmen (z. B. Bezüglich Auftriebssicherheit) zu treffen. Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen abzustimmen und im Rahmen des Bauantrages detailliert darzustellen. Soweit Genehmigungen (Bohranzeige, Grundwasserentnahme, etc.) erforderlich werden, sind diese vorab einzuholen.

#### 1. Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz – WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder den Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

#### 2. Grundwasser

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

#### **Stationsplatz Trafostation/Versorgung mit Elektrizität**

Bei allen Maßnahmen/Bautätigkeiten muss der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Versorgungsanlagen jederzeit sichergestellt bleiben.

Die Trassenbereich der Versorgungsanlagen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. Freizuhalten.

Im Näherungsbereich der Versorgungsanlagen dürfen ohne die Zustimmung des Versorgers keine Erdarbeiten über eine Tiefe von 0,30m bzw. Geländeänderungen ausgeführt werden.

Im Trassenbereich der Versorgungsanlagen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten.

## AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.



Helmut Schindler, 1. Bürgermeister



### C **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat Westheim hat in der Sitzung vom 21.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 stattgefunden.

#### **Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 stattgefunden.

#### **Behördenbeteiligung**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 beteiligt.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 öffentlich ausgelegt.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt.

#### **Erneute Behördenbeteiligung**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 beteiligt.

### Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2017 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich ausgelegt.

Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogene Informationen wurden mit ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.02.2018 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet 4“ OT Westheim gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 20.02.2018 als Satzung beschlossen.

Westheim, den 13.03.2018



Helmut Schindler, 1. Bürgermeister

### Ausgefertigt

Westheim, den 13.03.2018



Helmut Schindler, 1. Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschuß zum dem Bebauungsplan wurde am 15.03.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Westheim, den 16.03.2018



Helmut Schindler, 1. Bürgermeister