

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme der Grundstücke Flur - Nr. 2557/4 und 2651/6, Gmkg. Weißenburg, als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der BauNVO festgesetzt.  
Die Grundstücke Flur - Nr. 2557/4 und 2651/6 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- 1.2 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,7
- 1.2.2 Baumassenzahl (BMZ) 7,0
- 1.3 Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind unzulässig.

### 2. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Soweit nicht eine Grenzbebauung vorgesehen ist, gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.  
Für das Gebäude auf dem Grundstück Flur - Nr. 2622/4, Gmkg. Weißenburg, wird an der nördl. Grundstücksgrenze zum Grundstück Flur - Nr. 2651/7, Gmkg. Weißenburg, Grenzbebauung festgesetzt.

### 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Flachdach mit extensiver Begrünung.  
Maximale Höhe der Gebäude siehe Eintragung im Plan.  
Farbgestaltung gemäß vorhandenem einheitlichen Konzept.

### 4. Schallschutz

- 4.1 Flächenkontingenterung  
Die Grundlage der schallimmissionschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Weißenburg bildet der Bericht der Wolfgang Sorge Ing.- Büro für Bauphysik GmbH Nr. 7409.1 vom 11.12.2002.  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes und zur Gewährleistung der optimalen gewerblichen Nutzung des Plangebietes erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in bereits bebaute Bereiche und in Emissionsflächen mit unterschiedlich hohen zulässigen Schallemissionskontingenten.  
Bei den Schallemissionskontingenten handelt es sich um maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche, deren Einhaltung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für die Einzelbauvorhaben prüfbar nachzuweisen sind.

Emissionsfläche (EF)	Schallemissionskontingent (L <sub>w</sub> )	
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
EF1	61	50
EF2	65	45
EF3	65	51
EF4	60	46
EF5	60	45
EF6	60	45

Die Bezughöhen (über GoK) für die Schallemissionskontingente sind aus dem Bericht des Ing.- Büro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge Nr. 7409.1 vom 11.12.2002 zu übernehmen.

### 4.2 Orientierungswertanteile

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten gewährleistet, dass die Orientierungswertanteile für das benachbarte

allgemeine Wohngebiet (hier Immissionsort 2)  
tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) L<sub>WA</sub> = 52 dB (A)  
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) L<sub>WA</sub> = 37 dB (A)

Mischgebiet (hier Immissionsort 1, 3 und 4)  
tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) L<sub>WA</sub> = 57 dB (A)  
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) L<sub>WA</sub> = 42 dB (A)

Gewerbegebiet (hier Immissionsort 5 und 6)  
tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) L<sub>WA</sub> = 59 dB (A)  
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) L<sub>WA</sub> = 44 dB (A)

eingehalten werden.

### 4.3 Nachweis

Der Nachweis über die Beachtung der unter den Ziffern 4.1 und 4.2 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist, auf der Grundlage der TALärm, im jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren (in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde) zu erbringen.

### 5. Gestaltung der Freiflächen

- 5.1 Geländesprünge sind soweit möglich nur in Form von begrünnten Böschungen durchzuführen.
- 5.2 Bei der Neugestaltung der Grundstücke ist die vorhandene Versiegelung soweit möglich zu reduzieren.
- 5.3 Das Gelände ist mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.  
Pro 200 qm Freifläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.
- 5.4 Sämtliche Anpflanzungen sollen gemäß nachfolgender Pflanzliste vorgenommen werden.

### Pflanzliste:

#### Bäume 1. Ordnung Mindestgröße: Hochstamm 3xv 16 - 18

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		

#### Bäume 2. Ordnung Mindestgröße : Hochstamm oder Stammbusch 2xv 10 - 12

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus communis	Gemeine Birne
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
		Prunus avium	Vogel-Kirsche

#### Straucharten für Hecken und Randbereiche

#### Mindestgröße: verschulte Sträucher ab 3 Triebe, Größe 60 - 100cm

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Gew. Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Corylus avellana	Waldhasel	Syringa vulgaris	Wildflieder
Cotoneaster multiflorus	Blütenfeisenmispel	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Gem. Pfaffenhütchen		

5.5 Die Park- bzw. Stellplätze sind zu 50 % wasserdurchlässig auszubilden.

## HINWEISE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhafes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/22 59 48, Fax 0911/22 44 79 17) mitgeteilt werden.

Die Stadt Weißenburg hat mit Beschlüssen des Senats für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt vom 08.06.2000 und vom 09.10.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden im Amtsblatt Nr. 44 vom 02.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißenburg, den 16.05.2003  
R. SCHWIRZER  
(Oberbürgermeister)

Das Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung vom 04.11.2002 bis 04.12.2002 durchgeführt.

Weißenburg, den 16.05.2003  
R. SCHWIRZER  
(Oberbürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2003 bis 03.04.2003 öffentlich ausgelegen.

Weißenburg, den 16.05.2003  
R. SCHWIRZER  
(Oberbürgermeister)

Die Stadt Weißenburg hat mit Beschluss des Senats für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt vom 07.05.2003 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Weißenburg, den 16.05.2003  
R. SCHWIRZER  
(Oberbürgermeister)

Stadt Weißenburg, den 16.05.2003

R. SCHWIRZER  
(Oberbürgermeister)

Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes wurde am 24.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde dieser Bebauungsplan nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.



BETREFF: **BEBAUUNGSPLAN NR. 52 - WEISSENBURG**  
GEBIET: "ZWISCHEN AUGSBURGER STR. UND INDUSTRIESTR."  
HIER: NEUAUFSTELLUNG

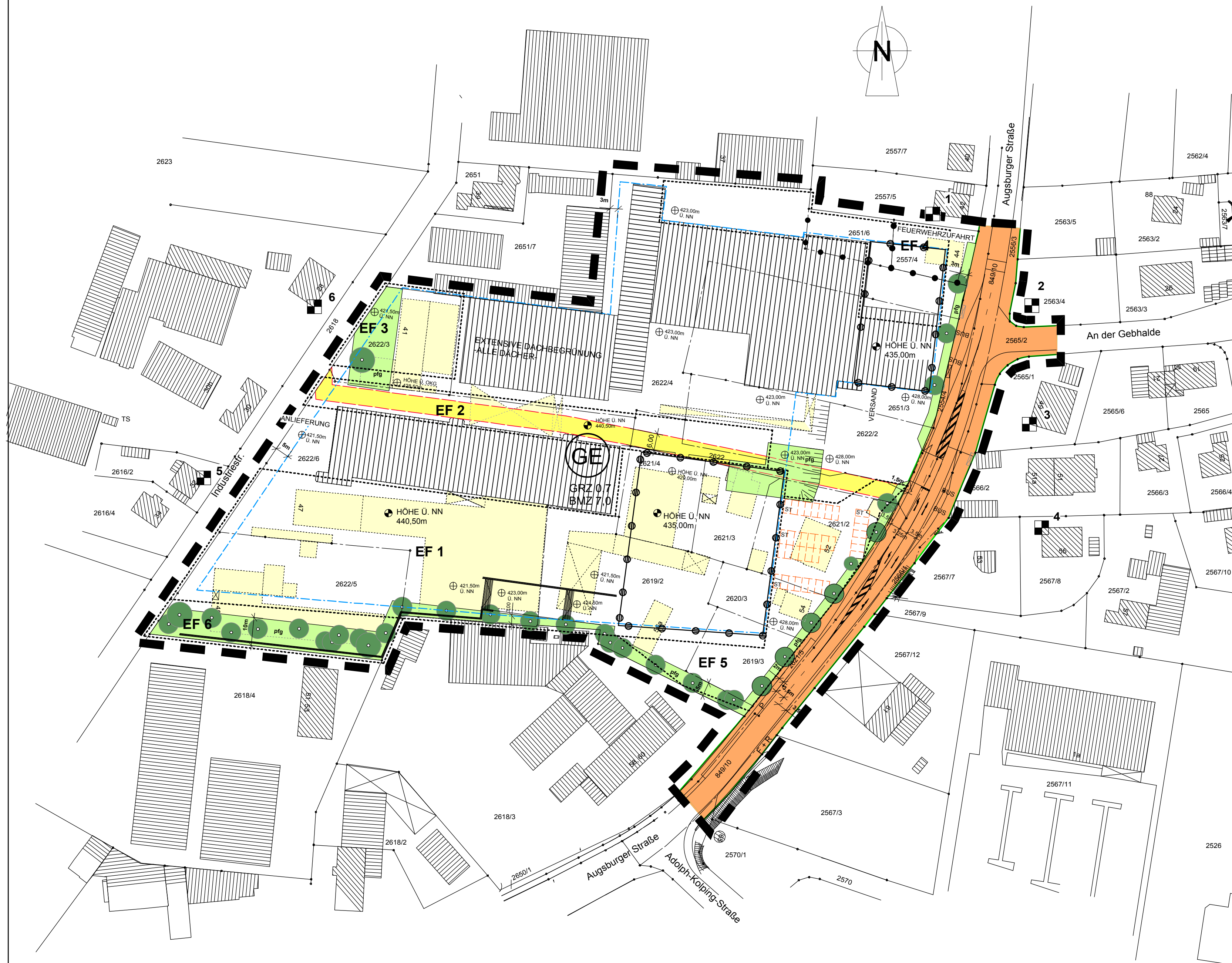
AUSFERTIGUNG **R**  
ZEICHNUNG

ERSTAUFSTELLUNG VOM 15.10.2002

MASS - STAB:  
1 : 1000

gez. Oktober 2002 H. Klug  
gehd. 13. Januar 2003 H. Klug  
gepr.

STADTBAUAMT  
WEISSENBURG / BAY., DEN 15.10.2002



## ZEICHENERKLÄRUNG

### A - FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl
- Baumassenzahl
- Baugrenze
- öffentl. Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Stellplatz
- Parken
- Fuß- und Radweg
- Pflanzgebiet
- zu pflanzender Baum
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Immissionsort
- Höhenkoten OK Gebäude - bezogen auf NN (maximal)
- Höhenkoten OK Freifläche - bezogen auf NN
- Emissionsfläche 1
- mit Leitungsrecht belastete Fläche (zugunsten der Stadt Weißenburg)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### B - HINWEISE

- besteh. Grundstücksgrenzen
- aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Böschung
- abzubrechende Gebäude