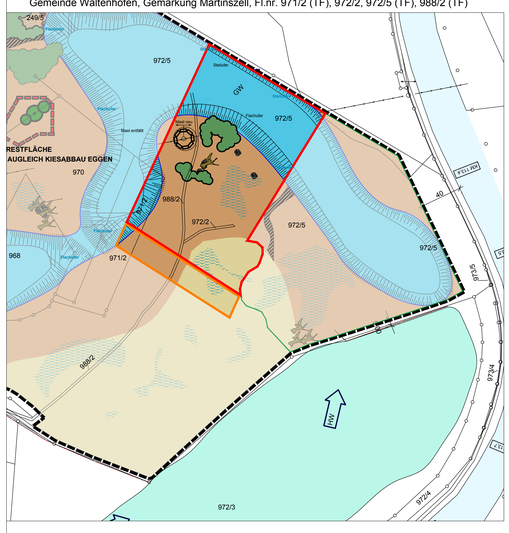
Ausgleichsbebauungsplan
Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Herzmanns - Süd"

Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Martinszell, Fl.nr. 971/2 (TF), 972/2, 972/5 (TF), 988/2 (TF)



Planausschnitt M 1:2.500

LEGENDE - PLANUNG

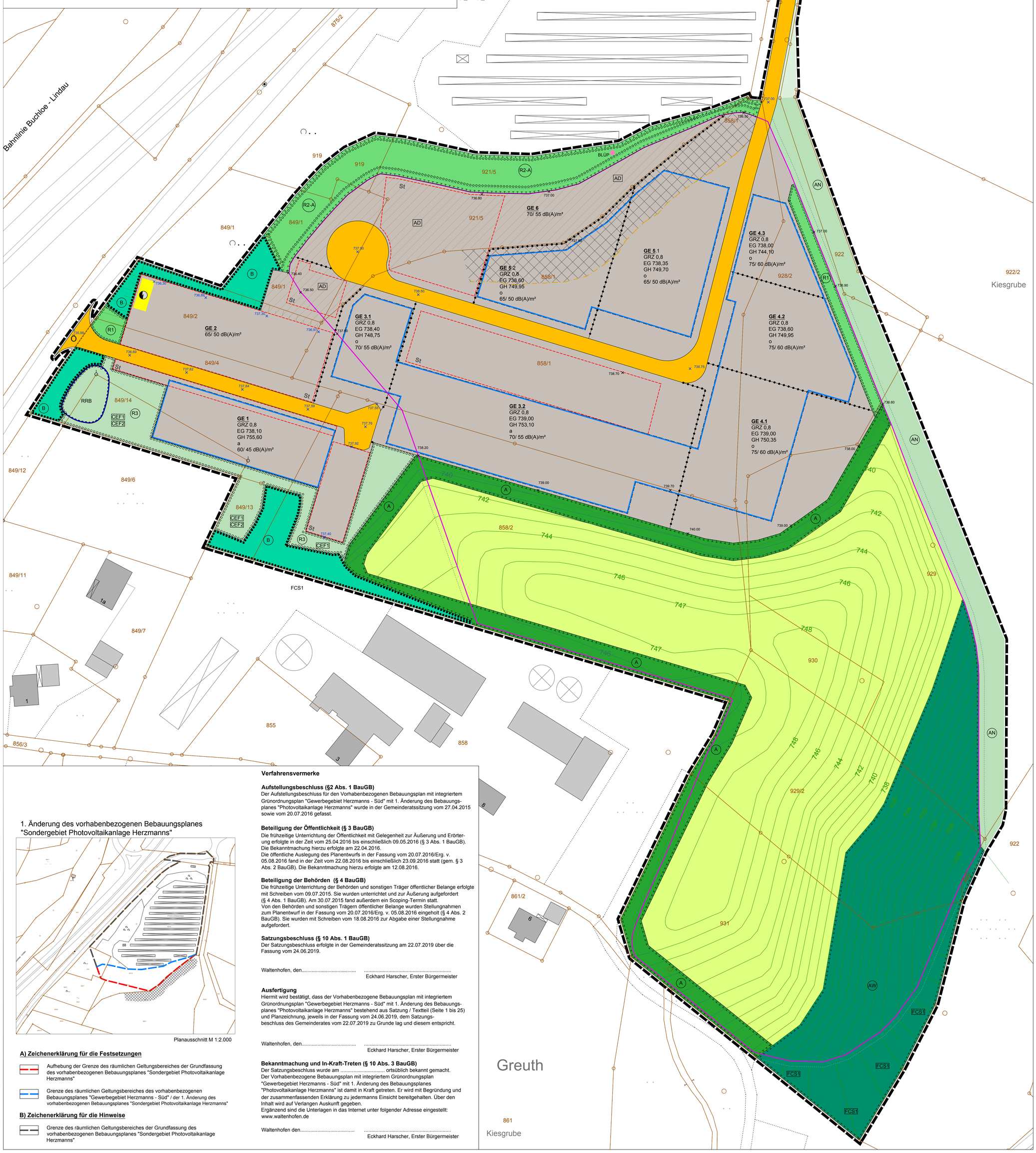
- Umgrenzung Ausgleichsfläche vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Herzmanns - Süd", 25.800 m²
- Umgrenzung zusätzliche Ausgleichsfläche vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Herzmann-Süd" laut Planfeststellungsbeschluss vom 27.09.2017 (AZ. 176/4.1 - 111 Bt B. 17.09.01), LRA OA; 3.589 m²
- Umgrenzung Ausgleichsfläche Bebauungsplan "Wohnen am ehemaligen Haindl - Gelände", 32.535 m²

Maßnahmen auf der Grundlage des LBP zum Kiesabbau Eggen (2012):

- Flachuferbereiche, Böschungsneigung 1:3 oder flacher
- Vegetationsarme Kies- und Rohbodenflächen mit Entwicklung von Gehölzsukzession
- Feuchte Sukzessionsflächen auf Schlammteichen mit Entwicklung von Gehölzsukzession
- Flachwasser, tw. mit Entwicklung von Gehölzsukzession
- Offene Wasserfläche
- Totholz- und Grobkieshaufen
- Feuchtwald
- Mast neu
- Planungsgebiet Kiesabbau Eggen

LEGENDE - BESTAND

- Flurstücksgrenze
- 243/2 Flurstücksnummer
- Iller
- Wasserfläche Bestand
- HW Fließrichtung Hochwasser



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns"

Planausschnitt M 1:2.000

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Aufhebung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Grundfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Herzmanns - Süd" / der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns"

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Grundfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns"

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Herzmanns - Süd" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Herzmanns" wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2015 sowie vom 20.07.2016 gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 09.05.2016 (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.04.2016.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 20.07.2016/Erg. v. 05.08.2016 fand in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.08.2016.

Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2015. Sie wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Am 30.07.2015 fand außerdem ein Scoping-Termin statt.
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 20.07.2016/Erg. v. 05.08.2016 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 18.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 22.07.2019 über die Fassung vom 24.06.2019.

Waltenhofen, den..... .....
Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Herzmanns - Süd" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Herzmanns" bestehend aus Satzung / Textteil (Seite 1 bis 25) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 24.06.2019, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.07.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Waltenhofen, den..... .....
Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Herzmanns - Süd" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Herzmanns" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Ergänzend sind die Unterlagen in das Internet unter folgender Adresse eingestellt: www.waltenhofen.de

Waltenhofen den..... .....
Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet, Teilbereiche 1 - 6
- Gewerbliche Fläche mit Ausschluss aller baulichen Anlagen und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Stellplätzen und Lagerflächen) - Überlappungsbereich
- Grenze Lastabtrag (siehe Ziffer I des Textteiles, im bauaufsichtlichen Verfahren ist durch ein Gutachten die Standsicherheit nachzuweisen)

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (hier: 0,8)
- EG 793,00 — Höhenfestsetzung für die Hauptgebäude als Höchstmaß (OK Fertigfußbodenhöhe in m ü. NN)
- GH 753,10 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NN

3) Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

4) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Ö — Öffentliche / Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün

5) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität

6) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- R1 — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung - lineare Gehölzpflanzung
- R2-A — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung - Gehölzpflanzung mit Sukzession - Zusätzliche Ausgleichsfläche
- R3 — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung - Extensive Wiese mit Gehölzgruppen
- B — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Bestandserhalteung
- A — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche
- AN — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Angleichung

7) Wasserwirtschaft

- RRB — Regenrückhaltebecken

8) Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für Landwirtschaft (Grünlandnutzung)
- AW — Fläche für Wald mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche

9) Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- CEF1, FCS1 — Artenschutz-Maßnahmen
  CEF 1: Strukturelemente (Steinschüttungen, Totholzelemente für Zauneidechse)
  CEF 2: Ersatzpflanzungen für Vögel und Fledermäuse
  FCS 1: Strukturelemente (Steinschüttungen, Totholzelemente für Zauneidechse)

10) Sonstige Planzeichen

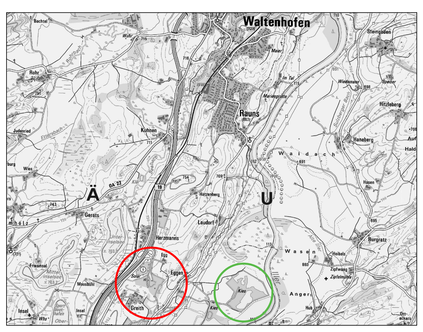
- 63/45 dB(A)/m² — Beschränkung der Geräuschemissionen, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche tags/nachts (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Gebäudehöhen, Emissionskontingente
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 738,70 — Straßen- / Stellplatzhöhen in m ü NN
- 739,70 — Geländehöhen als Mindestmaß

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 858/2 — Vorhandene Flurstücksnummern
- Höhenlinien/ Böschung zur Geländegestaltung
- Deponiegrenze
- Randgraben
- AD — Altdeponie
- BLÜP — Bodenluftüberwachungspegel

Gemeinde Waltenhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Herzmanns - Süd" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Herzmanns"



Fassung 24.06.2019 — Maßstab 1: 500

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen
Tel.: 08303/ 79 -27

Entwurfsverfasser:
Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Stuibenweg 6, 87435 Kempten
Tel. 0831 - 16268 Fax 0831 - 21439

.....