



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEB

Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Bauzonungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind nicht zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

GEB 0,70

Geschoßflächenzahlen GFZ

GEB (1,50)

Wandhöhe (Traufhöhe)

max. Wandhöhe: 10,0 m jedoch nicht über 520,50 m üNN gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut an der Wandaußenseite.

Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern die unter 3,5 der Satzung angegebene maximale Wandhöhe um höchstens 2,0 m übersteigen.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ Offene Bauweise (nach § 22 Abs 2 BauNVO) (siehe Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen)

— Baugrenze

4. BAUGESTALTUNG

Im Plangebiet sind Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig.

Dachneigung bis 30°

5. VERKEHRSFLÄCHEN

— Strassenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsflächen

— Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)

— Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung dürfen Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbetafeln usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

6. GRÜNFLÄCHEN

— öffentliche Grünflächen

— private Grünflächen

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

— Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

— Bäume zu pflanzen

— Ausgleichsfläche

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— Vermaßung in Meter

— Nutzungsschablone

— anbaufreie Zone entlang von Verkehrswegen (15m ab Fahrbahnrand)

8. FESTGESETZTE SCHALLESTUNGSPEGEL (LT. SATZUNG)

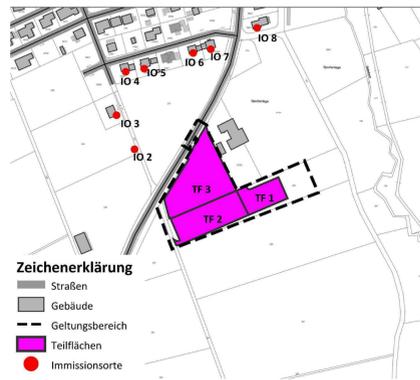
Die schalltechnische Untersuchung ACB-0921-216076/02 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung

a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent	
		$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)
Teilfläche 1	1.536	60	45
Teilfläche 2	2.968	63	48
Teilfläche 3	4.654	65	50

b. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0921-216076/02 Anlage 1, Karte 1 dargestellt.



c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der L_{EK} und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.

d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente LIK durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingenzierten Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der L_{IK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_{IK} des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_{IK} \leq L_{IK}$).

9. HINWEISE

— Lage bestehender Gebäude

437 Flurnummern

— bestehende Flurstücksgrenzen

— Höhengschichtlinien in Meter üNN

— vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

— vorgeschlagene Einfahrt (können bei Bedarf verschoben werden)

— unterirdische Wasserleitungen

— Dienstbarkeit für unterirdische Versorgungsleitungen



AUSGLEICHSFLÄCHE A1 außerhalb des Plangebiets M 1_1000

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 141 Gemarkung Schießen nachgewiesen. Die Verfügungsge-walt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neu-Ulm und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Krumbach eine Mischwaldfläche mit Waldsaum entwickelt. Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

Vorgesehene Maßnahmen sind im Einzelnen:
Aufforstung mit Mischwald, Waldsaum, ca. 600 m² (Krautsaumstreifen) mit Buschbepflanzung ca. 6,0 m breit, Restflächen mit Mischwald, ca. 2.200 m² bepflanzt. Zu den Feldwegen auf der Nord- und Westseite des Grundstücks ist ein Grenzabstand, ca. 500 m² von ca. 5,0 einzuhalten, dieser Streifen wird der Sukzession überlassen.

Sukzessionsfläche – Grenzabstandstreifen 5,0 m breit ca. 500 m²
Der natürliche Aufwuchs alle zwei Jahre zu mähen und das Mahgut zu entfernen.

Waldsaum als abgestufter Waldrand (Krautsaumstreifen) ca. 600 m²:
Flächige Gehölzpflanzung mit Schwerpunkt Weißdorn und Hartriegelsträuchern (rund 180 Stück) sowie zwei Reihen Kirschen (rund 100 Stück), Pflanzraster 1,50 x 1,50 m; Qualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm; Herkunft autochthon

Mischwald ca. 2.200 m²:
Gehölzpflanzung Schwerpunkt Linde (rund 150 Stück) und Eiche (rund 150 Stück)

Die Abstimmung der Pflanzarten erfolgte mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 04.04.2022 bis 05.05.2022 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 22.03.2022 bis 22.04.2022 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Roggenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Roggenburg, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Gemeinde Roggenburg, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am

gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB

ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Roggenburg, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

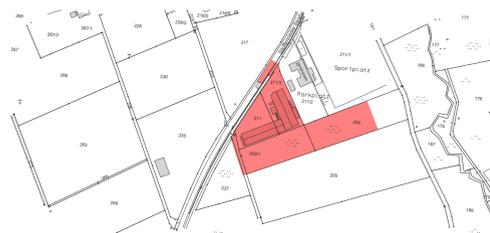
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Roggenburg, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF

"GEWERBEGBEIT SÜD - OST SCHIESSEN"
GEMEINDE ROGGENBURG



GEMEINDE ROGGENBURG



1. BÜRGERMEISTER MATHIAS STÖLZLE

MASSSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER



BERHARD GLOGGLER

PROJEKTNUMMER 2020-007

DATUM GEZEICHNET JG 29.08.2024

FASSUNG VOM 12.11.2024

MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN

VOM 00.00.2024



gerhard glöggler architekt
Bismarckstr. 2
D 89483 Ischroham
T +49 89 90700
F +49 89 90702
info@gloegger-architekten.de
www.gloegger-architekten.de