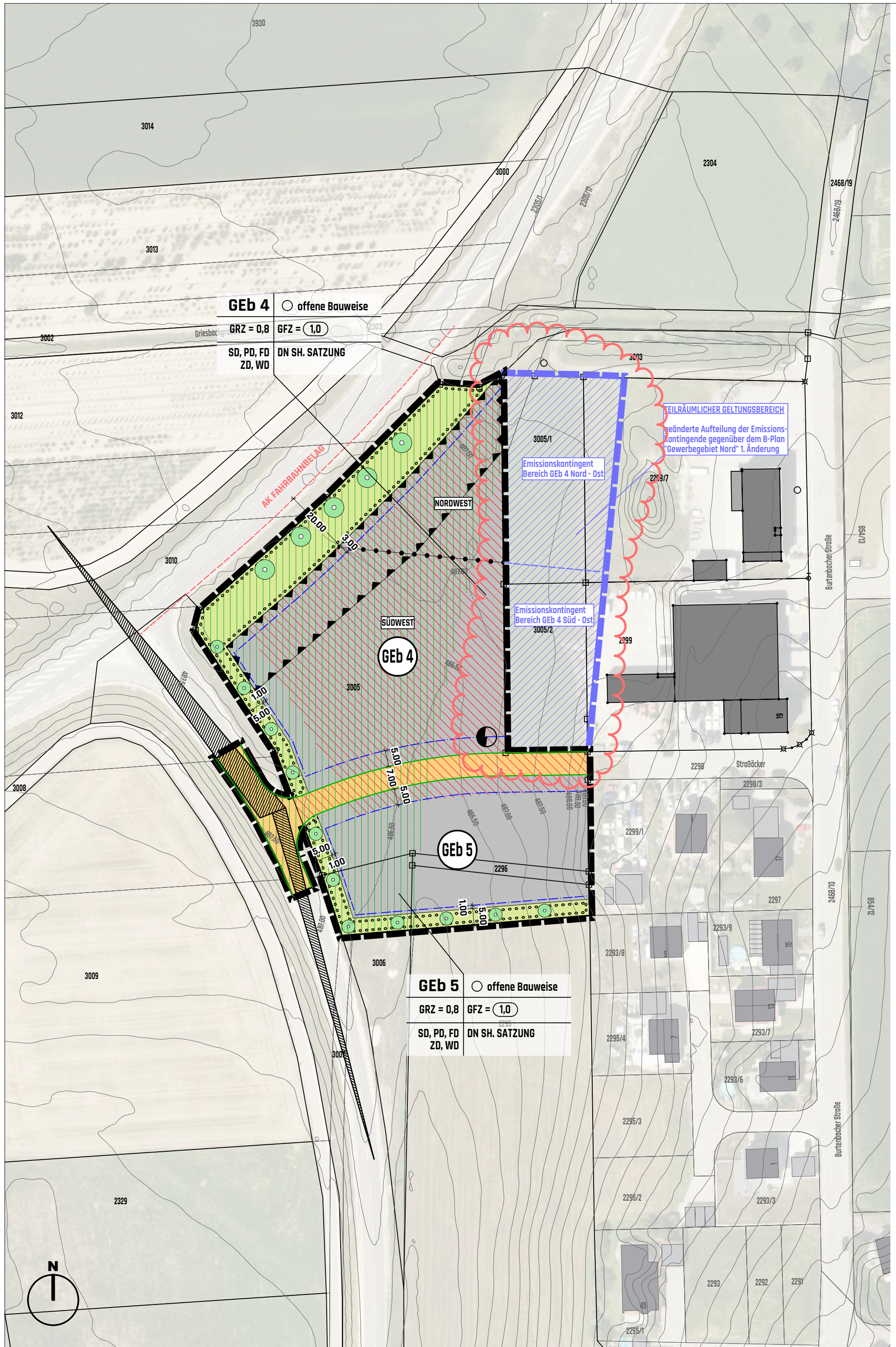




ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEb 4 und GEb 5

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

GEb 4 & GEb 5 maximal 0,8

Geschoßflächenzahlen GFZ

GEb 4 & GEb 5 maximal 1,0

Höhenlage der baulichen Anlagen

Bezugspunkt

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der Straßenebene und bei Gebäuden mit Überladerücken 1,50 m über der Straßenebene liegen, jeweils gemessen an der höchstgelegenen Gebäudekante des Gebäudes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, von der aus der Zugang zum Gebäude erfolgt.

Wandhöhe (Trafhöhe)

Im Geltungsbereich sind folgende maximale Wandhöhen zulässig:

maximal 9,00 m

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut an der Wandaußenseite, Attikaufkantungungen bleiben unberücksichtigt

Firsthöhe

Im Geltungsbereich dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pult, Waln- und Zeltedächern, die unter 3,5:1 angegebene maximale Wandhöhe um höchstens 3,00 m übersteigen.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise (nach § 22 Abs. 2 BauNVO) Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Baugrenze

4. BAUGESTALTUNG

siehe Satzung § 5

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

- private Grünflächen
- Bäume zu pflanzen (Standorte sind frei wählbar)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bemaßung in Meter
- Nutzungsschablone
- Fläche mit Immissionsbeschränkungen, in diesem Bereich sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gebäuden auf der Lärmbegrenzungs-Gebäude-Seite anzuordnen, ist dies nicht möglich, so muß gemäß DIN 4109 bzw. VDI Richtlinie 2719 eine ausreichende Schalldämmung der Außenwände nachgewiesen werden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente (Nordwest & Südwest)
- geplante Trafostation

9. FESTGESETZTE SCHALLEISTUNGSPEGEL (LT. SATZUNG)

Die nachfolgenden Schalltechnischen Untersuchungen - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung der Marktgemeinde Münsterhausen sowie die Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung der Marktgemeinde Münsterhausen, sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 3. Änderung & Erweiterung“ im Markt Münsterhausen, Bericht-Nr. ACB-0525-256207/02 Rev. 1 Stand 06.09.2025 des IB ACCON GmbH, Greifenberg.

Auszug aus dem Gutachten

(1) Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

a. Schutzbedürftige Räume sind durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmbegrenzenden (leisen) Fassaden befinden. Ausnahme: Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis des Punktes 2b für das Bauvorhaben) gewährleistet wird.

b. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß R_{w,ges} nach DIN 4109-1:2018-1, Abschnitt 7.1 erfüllen. Die Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind durch die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a in der schalltechnischen Untersuchung ACB-0525-256207/02 Rev. 1 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

c. Von den genannten Festsetzungen (2a) bis (2b) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

(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 LEK 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	Emissionskontingent L _{eq,T} dB(A)	Emissionskontingent L _{eq,N} dB(A)	Fläche [m²]
GEb 4 Nordwest	67	52	1427
GEb 4 Südwest	60	45	4614
GEb 5	55	40	2986

b. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).

c. Die Ermittlung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.

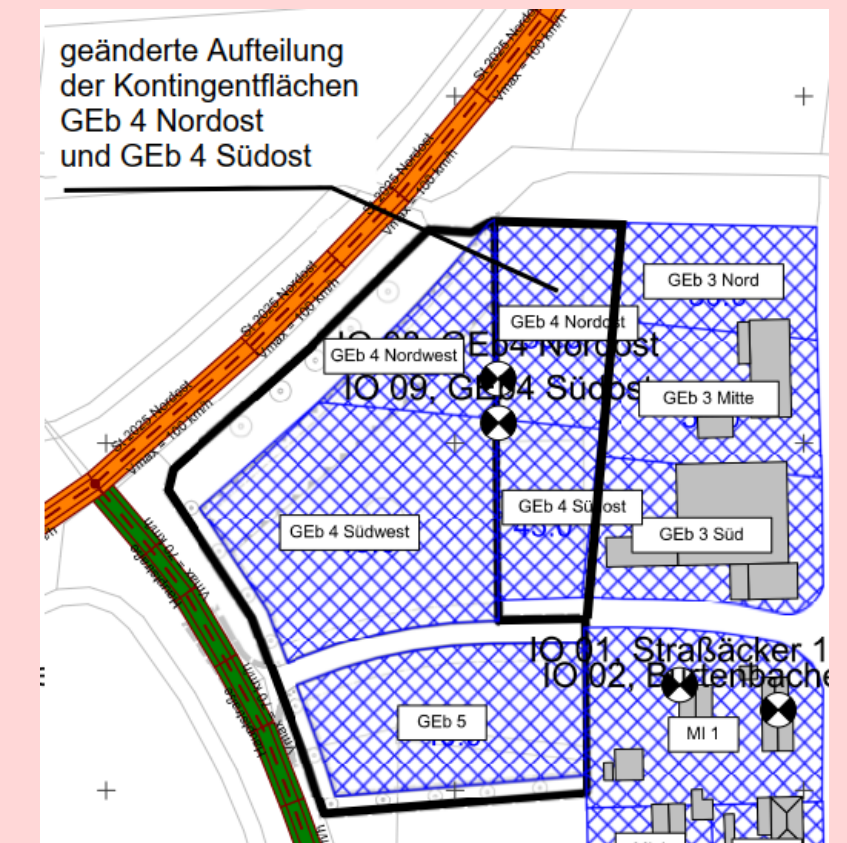
d. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der LIK (und damit auch der LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent LIK.

e. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Geänderte Aufteilung der Kontingentflächen gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung Auf Grund des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung wurden die Kontingentflächen gegenüber dem Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung der darin enthaltenen Gewerbefläche GEb 4 neu aufgeteilt.

Die Anpassung der Kontingentflächen erfolgt als Darstellung eines Teilräumlichen Geltungsbereichs Aufteilung der Emissionskontingente gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung. Dieser Teilräumliche Geltungsbereich dient ausschließlich der Anpassung der Kontingentflächen. Im übrigen erfolgt für diesen Teilräumlichen Geltungsbereich keine anderweitige Änderung der ursprünglichen Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung.

Danach stellen sich die Kontingentflächen des vorliegenden Bebauungsplan wie folgt dar.



Wie der vorausgehende Planauszug aus dem Schallschutzgutachten zeigt, ergeben sich nach der Neuordnung die Kontingentflächen GEb 4 Nordost und GEb 4 Südost

Nachfolgende Teilflächen sind der Tabelle 7 des Schallschutzgutachtens entnommen:

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq,T} dB(A)	Emissionskontingent L _{eq,N} dB(A)	Fläche m²	Schalleistungspegel L _{eq,T} dB(A)	L _{eq,N} dB(A)
GEb 4 Nordost	60	50	1923	97,8	82,8
GEb 4 Südost	60	45	1360	91,3	76,3

Die Teilflächen sind in der Planzeichnung des Teilräumlichen Geltungsbereichs Aufteilung der Emissionskontingente gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung dargestellt und festgesetzt.

AUSGLEICHSFLÄCHE

DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nrn. 691 und 692 jeweils Teilfläche Gemarkung Münsterhausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Streuobstwiese mit unterständigem mäßig extensiv genutztem Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Ölmehl oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt. Für die Streuobstwiese ist eine Baumbestandsdichte von 1 Obstbaum (Hochstamm) je 160 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstsorten zur Anwendung kommen. Bei der Pflanzung der Obstbäume müssen Hochstämme, StU 7-8, und für die Freie Landschaft geeignete Sorten, möglichst regionale Sorten verwendet werden. Eine entsprechende Herstellung- und vor allem auch Entwicklungs- und Pflege muss gewährleistet sein.

Zusätzlich sind zum Ausgleich der innerhalb des Plangebiets überplanten Eidechsenhabitate innerhalb der Ausgleichsfläche 3 Steinhaufen mit angrenzenden Schattflächen mit jeweils ca. 10 m² sowie 3 Benjeshecken anzulegen.

Die Ausgleichsfläche eignet sich auch zur Beweidung mit Schafen.

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets Fl. Nr. Fl. Nrn. 691 und 692 - Teilflächen, Gemarkung Münsterhausen ergibt bei einem Aufwertungsfaktor von 1,25 1.848,00m²

Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Die ÖFK-ID ist der unteren Naturschutzbehörde per Mail (naturschutz_eintrag@landkreis-guenzburg.de) zu mitzuteilen.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Realost zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

ÜBERSICHTSPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE M 1_1000



HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE A1

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Ausgleichsfläche
- Bäume zu pflanzen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 10.03.2025 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 10.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.05.2025 bis 30.06.2025 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2026 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 10.03.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 26.05.2025 bis 30.06.2025 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Münsterhausen hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Münsterhausen, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Münsterhausen, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Münsterhausen, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Münsterhausen, den

Unterschrift 1. Bürgermeister Erwin Haider

ÄNDERUNGEN ZUM ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET NORD 3. ÄNDERUNG & ERWEITERUNG"

2. ENTWURF

MARKT MÜNSTERHAUSEN



MARKT MÜNSTERHAUSEN

1. BÜRGERMEISTER ERWIN HAIDER

MASSSTAB 1_1000

ENTWURFSVERFASSER



glögger architekten
partnerschaft mbB
Blumenstraße 2
D 86469 Münsterhausen
T +49 8281 99020
F +49 8281 99022
info@glögger-architekten.de
www.glögger-architekten.de