A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

GE 4

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 4):
Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig soweit die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. C. berücksichtigt werden.
Nicht zulässig sind Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

II

a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z.B. 2 Vollgeschoße

GRZ 0,5

b) zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück,
z.B. 0,5, die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um mehr als 50 von Hundert ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

GFZ 0,8

c) zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück,
z.B. 0,8, als Höchstgrenze,
bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Baugrenze;
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, jedoch nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

o

b) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

5. Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

b) öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

R=15

d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m

6. Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

b) öffentliche Grünfläche;
Straßenbegleitgrün bzw. Ortsrandeingrünung

c) private Grünfläche als Rahmengrün
gem. Ziff. B 4. b).

7. Sonstiges

12,0

Verbindliches MoB; Maßzahl
in Metern z.B. 12,0 Meter

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO.
Der Artikel 7 Abs. (1) BayBO findet keine Anwendung.

2. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

a) Gebäudeformen
Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudelänge in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt.

b) Dachformen:
Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauräume sind nur gewegte Dächer mit der Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

DN 8-15°

c) Dachneigungen:
Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 8 bis 15°.

d) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich Materialien im Farbton hellgrau oder silberfarben zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.

e) Aussenwandflächen:
Aussenwände sind nur als weiß gestrichene Putzfassaden zulässig. Wandverkleidungen aus Holz oder silberfarbenem Profilblech sind zulässig.

f) Werbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses, bei Hallen jedoch nur bis max. 5,0 m über Oberkante FFB des Erdgeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt je Gebäudeseite nur 10% der Fassadenfläche einnehmen.

g) Werbeanlagen sind auch als Fahnen zulässig, jedoch max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge. Diese dürfen auch in Gruppen zusammengefaßt werden.

3. Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe

409,50

a) Höhenlage
Die geplante Geländehöhe ist durch Planzeichen (Höhenlinie über NN) festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug zur festgesetzten geplanten Geländehöhe sind unzulässig, ausgenommen geringfügige Abweichungen, die die planmäßige Höhenstaffelung der Baugebiete nicht stören.

WH 7,50

b) Wandhöhe
Die Wandhöhe in Metern ist in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß. Bei Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt entsprechend Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.

c) Firsthöhe
Die maximal zulässige Firstoberkante ist unabhängig von der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe beschränkt auf 417,00 m NN.

4. Grünordnung, Aussenanlagen, Regenwasserversickerung

a) Begrünung:
Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

b) Bepflanzung:
Die mit Planzeichen festgesetzten Rahmengrünflächen sind zu 100 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzweise für Sträucher 1 St / m2, Pflanzweise für Bäume 1 St / 600 m2 Grundstücksfläche.
Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze aus der folgenden Auswahlliste zu verwenden.

Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für
Bäume straßenbegleitend 4 x v, STU 12-14 cm, m.B.
Bäume 4 x v, 350 - 400 cm, m.B.
Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm.

Bäume:

Acer platanoides	-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Tilia cordata	-Winterlinde
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Quercus robur	-Stieleiche
Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche

Sträucher und Hecken":

Acer campestre"	-Feldahorn
Carpinus betulus"	-Hainbuche
Cornus mas	-Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-Hartriegel
Corylus avellana	-Haselnuß
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rhamnus frangula	-Faulbaum
Rosa canina	-Hundsrose
Sambucus racemosa	-Traubenholunder

c) Befestigte Flächen:
Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind im Bereich der Erschließung und auch innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Im Bereich der Wege und Plätze dürfen nur versickerungsfähige Flächenbefestigungen eingebaut werden (z.B. Pflaster mit offener Fuge).
Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zu befestigen.

d) Regenwasserversickerung:
Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wird, soweit entsprechend den einschlägigen Regelwerken zulässig, verbindlich festgesetzt. Für die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann der Rechenwert (a) KF = 0,00003 m/s zugrundegelegt werden.

e) Elektrische Verteilerschränke, Trafostationen:
Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränke auf den Baugrundstücken ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu dulden.
Bei Betrieben mit einem hohen Energiebedarf kann die Errichtung einer eigenen Trafostation erforderlich werden. Die Aufstellung auf dem jeweiligen Grundstücken ist zu dulden.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

65 dB(a) 45 dB(a)

a) Auf den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 4 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren immissionswirksames, flächenbezogenes Schallleistungsniveau die für die Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "LWA" nicht überschritten werden:

z.B. Tags: 65 dB(A) / Nachts: 45 dB(A) (Pegel in dB(A)/m2).

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr.

b) Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der VDI - Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" (Jan 1988) und der VDI - Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" (März 1997) nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag anzufertigen und vorzulegen.

c) Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen in Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

d) Auf den Gewerbeflächen GE 1, und GE 2 entlang der Bundesstraße B 300 ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn diese eine Mindestentfernung von 60 m von der Mittelfahrbahn der Bundesstraße B 300 haben oder durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) amtliche Grundstücksgrenze

b) aufzuhebende Grundstücksgrenze

916

c) Flurstücknummer z.B. 916

200
10

d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, zB 200/10, verkleinert dargestellt.
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, bzw. müssen folgende Anlagen nicht errichtet werden:
Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und angerichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen der Ver- und Entsorgung, die nur für die Dauer der Bauzeit, Einzelausnahmezulassungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

7,5 m

a) Oberirdische Hauptversorgungsleitung
mit Angabe des Schutzbereiches (zB 2 x 7,5 m).
Gem. Art. 70 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist der Versorgungsträger bei allen Bauvorhaben zu hören, die im Bereich des Schutzstreifens der Leitung errichtet oder verändert werden sollen.

GWM 1

f) Grundwassermeßstelle mit Nr., zB 1, entsprechend Baugrundgutachten

IO 4

g) Bezugsimmissionsort mit Nr. zB 4, gem Gutachten der UTP-Gmbh Nr. 1056/98 - PB vom 13.08.1998

Plangrundlage:
Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung

Lageplan M 1 / 1'000

2. Hinweise durch Text

a) Baugrund:
Der Baugrund besteht gemäß dem Baugrundgutachten Nr. 109801 des Büro für Ingenieurgeologie S. Gampert, Schrobenhausen, v. 27.10.1998 aus Tertiärsanden mit geringen Anteilen aus Kies und örtlich begrenzten Einlagerungen von Tertiärtonen und -schluffen. Das Grundwasser wurde, (bereichsweise in gespanntem Zustand), im Okt. 98 bei GWM 3 auf ca. 403,00 m NN und bei GWM 2 auf ca. 402,50 m NN angetroffen. Die Flurabstände wurde mit NN festgesetzt, das ist überwiegend 1 m. Die Grundwasserstände schwanken bei den Messungen nach den bisherigen Beobachtungen ca. 0,25 bis 1,50 m. Für konkrete Bauvorhaben wird aufgrund der nicht ganz einheitlichen Baugrundverhältnisse empfohlen, nähere Untersuchungen durchzuführen.

b) Ver-und Entsorgungsleitungen
Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

c) Bodendenkmäler:
Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG.

F Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß am 16.04.2012
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.04.2012
3. Öffentliche Auslegung vom 02.05.2013 bis 03.06.2013
   nach § 3 Abs. 2 BauGB
4. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen am 03.06.2013
5. Satzungsbeschluß am 08.07.2013
   nach § 10 BauGB
5. Bekanntmachung am 11. 7. 13
   nach § 12 BauGB

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 08.07.2013 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Hohenwart, den 11. 7. 13

Russer, 1.Bürgermeister

9. Bekanntmachung am 11. 7. 13
   nach § 12 BauGB

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.)

Hohenwart, den 11. 7. 13

Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart" 1. Änderung

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV),
der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und der Begründung. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:

Planfassung 05.07.2013