A1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

A2 Maß der baulichen Nutzung

GE 4

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 4):
Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO.
Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen in Gewerbegebiet nur insoweit und für die 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.

A3 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 nur 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.

A4 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

A5 Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

b) öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8=15

d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m

A6 Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

b) öffentliche Grünfläche;
Straßenbegleitgrün bzw. Ortsrandeingrünung

c) private Grünfläche als Raumengrün, Bepflanzung gemäß Ziff. B4 b);
der Schutzabstand von 3 m zwischen Gebäude und Eingrünung zur ausreichenden Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen und zur Sicherung der Wuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Pflanzung ist einzuhalten.

A7 Sonstiges

12,0

a) Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 12,0 Meter

B1 Abstandsflächen

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

B2 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 Baurkäme sind zur geneigte 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 in 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.

B3 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.
Die 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.

B4 Grünordnung, Aussenanlagen, Niederschlagswasser

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 Mindestpflanzqualitäten 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 campestre"	-Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn	Carpinus betulus"	-Hainbuche
Tilia cordata	-Winterlinde	Cornus mas	-Kornelkirsche
Fagus sylvatica	-Rotbuche	Cornus sanguinea	-Hartriegel
Quercus robur	-Stieleiche	Corylus avellana	-Haselnuß
Acer campestre	-Feldahorn	Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	-Hainbuche	Ligustrum vulgare"	-Liguster
Prunus avium	-Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche	Prunus spinosa	-Schlehe
		Rhamnus frangula	-Pulverholz
		Rosa canina	-Hundsrose
		Sambucus racemosa	-Traubenholunder

Sträucher und Hecken":

c) Befestigte Flächen:
Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind im Bereich der Erschließung und auch innerhalb der Grundstücke nur in Fahrbahnbereichen zulässig.
Die Grundstückseigentümer haben die Pflicht, die Flächen mit wasserdurchlässigen oder versickerungsfähigen Flächenbefestigungen nach dem Vorsorgegrundsatz aufgrund der Flächenversiegelung, Gewerbeflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die fachkundige Stelle beim Landratsamt Pfaffenhofen ist hierbei einzuschalten.

IO 4

d) Niederschlagswasser:
Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser soll, soweit entsprechend den einschlägigen Regelwerken: (Arbeitsblätter DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlags- wasser und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser-TRENGW) zulässig, ausgeführt werden. Zuvor ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens wegen natürlicher Schwankungen in Baugrundgefüge mittels Durchlässigkeitsbemessung zu prüfen.

e) Ausgleichsmaßnahmen:
Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart" 2. Änderung werden Flächen aus dem Ökokonto des Marktes Hohenwart für das Gebiet der Gemeinde Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, wird eine Fläche von 5.010 m2 als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

C Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

a) Auf den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 4 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren Immissionswirksames, flächenbezogenes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lwa' nicht überschritten werden:

65 dB(A)/m2 50dB(A)/m2

z.B. Tags: 65 dB(A) / Nachts: 50 dB(A) (Angabe 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 1990) und der VDI - Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" (Mrz 1997) nachzuweisen, daß die zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel nicht überschritten sind. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

c) Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Immissionsschutz vereinbar ist. Es ist sicherzustellen, daß in 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 in einer Mindestbauweise mit einer Entfernung von 60 m von der Mittelachse der Bundesstraße B 300 haben oder durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

e) Auf den Gewerbegebietsflächen GE 5 und GE 6 sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten das nachfolgend aufgeführte Emissionskontingente, unterschieden nach den Tagzeitraum Ln.r (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum Ln.r (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreitet:

65 dB(A) 50 dB(A)

Bezeichnung Teilfläche	Fläche [m2]	Emissionskontingent Ln [dB(A)/m2] Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE 5	6'280	65	50
GE 6	6'430	65	50

f) Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der von Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten 10 i bis 10.4 die jeweils zutreffenden Orientierungswerteanteile einhalten. Die maximal zulässigen Beurteilungspegel ergeben sich aus der Anlage 1 der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten Ln der jeweiligen Teilflächen. Die Referenzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

g) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. in Genehmigungsverfahren ist mit den Bauvorlagen eine Berechnung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.

h) Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

i) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenen Immissionskontingente.

Nachts < 55 dB

j) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen nicht näher als bis zur 59 dB(A)-Nachtisophone an die B 300 heranrücken. Die Errichtung von Wohnungen im Gewerbegebiet entlang der B 300 und der bestehenden- bzw. geplanten Gewerbeanlagen sind alle Fenster von schützenswerten Räumen wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer der Betriebsleiterwohnungen mit Schallschutzfenstern und kontrollierter Wohnraumlüftung auszustatten. Sind die Schallschutzfenster Offenbar, so sind weitere Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Loggienverglasungen, Schlafräumen, kalte Wintergärten, Prallscheiben oder vergleichbare Konstruktionen erforderlich.

k) Im Zuge des konkreten Freisetzlungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens ist unaufgefordert ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 vorzulegen. Die genannten Normen können beim Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.

D1 Übersichtslageplan Ausgleichsfläche M 1/5'000

D2 Planzeichnung M 1/1'000

Plangrundlage: Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung - DFK

IO 3
IO 2
IO 1
IO 4
IO 5
IO 6
Dichteste Kirchturm Kirchberg
Dichteste Kirchturm Marktschwaben
1053
1026/2
912/2
907
963
106
107
106/1
105/1
109
1055
916
911
912
912/9
912/10
912/11
912/12
912/13
912/14
912/15
912/16
912/17
912/18
912/19
912/20
912/21
912/22
912/25
919
920
921
922
925
1860
8300 Langenbruck 3
Kreisstraße PAF 4
Kreisstraße PAF 4
Kreisstraße PAF 4