A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

GI 1

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 1):
Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO.
Nicht zulässig sind:
-Tankstellen,
-abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien etc,
-Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen,
-Wohnungen, auch nicht ausnahmsweise.

3. Maß der baulichen Nutzung

II

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

GRZ 0,6

b) zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,6; die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

GFZ 1,0

c) zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 1,0; 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 Straßenverkehrsfläche

c) Einfahrtsbereich

R=15

d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m

6. Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

b) bestehende und zu erhaltende Bäume

c) öffentliche Grünfläche;
Straßenbegleitgrün bzw Ortsrandeingrünung

d) private Grünfläche
gem. Ziff. B 4.b).

7. Sonstiges

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
hier: Höhenentwicklung

7,5

Verbindliches Maß; Maßzahl
in Metern z.B. 7,5 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) Dachformen:
Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauräume sind nur geneigte Dächer mit der Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

b) Dachneigungen:
Die zulässige Dachneigung ist beschränkt auf 3° bis 15°.

c) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich Materialien im Farbton mittel- bis dunkelgrau oder silberfarben zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.

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

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

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

3. Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe

420

a) Höhenlage
Die geplante Geländehöhe ist durch Planzeichen (Höhenlinie über NN) festgesetzt und wird im Zuge der Baugebietserschließung hergestellt. Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug zur festgesetzten geplanten Geländehöhe sind unzulässig, ausgenommen geringfügige Abweichungen, die die planmäßige Höhenstaffelung der Baugebiete nicht stören. Geringfügig sind Abweichungen
in den Plangebieten 3, 4, und 5 bis 0,5 m,
und in den Plangebieten 1, 2, und 6 bis 1,0 m.

b) Böschung, Neigung maximal 1:3

WH 7,50

c) Wandhöhe
Die Wandhöhe in Metern ist in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt z.B. 7,50 m.
Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.
Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt entsprechend Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.

FH 430,00

d) Firsthöhe
Die maximal zulässige Firstoberkante ist unabhängig von der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe beschränkt auf den angegebenen Wert FH in Bezug zu NN, z.B. 430,00 m über NN.

4. Grünordnung, Aussenanlagen

a) Begrünung:
Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Die Bepflanzung muß in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden.

b) Bepflanzung:
-Die mit Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind zu 100 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
-bei Parzellenteilung ist an der Grundstücksgrenze ein mindestens 2 m breiter, zu 100 % bepflanzter Grünstreifen anzuordnen.
-Großflächige Stellplatzanlagen sind mit Grünflächen und Bäumen zu untergliedern:
je 5 Stellplätze 1 St Großbaum mit 2 m breiten Pflanzstreifen

Pflanzweise für Sträucher: 1 St / m2,
Pflanzweise für Bäume: 1 St / 600 m2 Grundstücksfläche, Bäume in den Rahmengrünflächen werden nicht angerechnet.

Die Mindestgröße 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.
Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze aus der folgenden Auswahlliste zu verwenden.

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 innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen.

d) 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 den jeweiligen Grundstücken ist zu dulden.

5. Abwasser - Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

a) Schmutzwasser (häusliche und gewerbliche Abwässer)
ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

b) Schmutzwasser von befestigten Flächen und stark verschmutztes Niederschlagswasser (zB von Waschplätzen und und befestigten Flächen mit stark verschmutztem Niederschlagswasser) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die in den Schmutzwasserkanal einzuleitende Gesamtschmutzwassermenge a) + b) darf 1,50 l/s pro ha Grundstücksfläche nicht überschreiten. Überschreitungen des Schmutzwasserkontingents sind auf dem Baugrundstück zwischenzuspeichern und ggf. gedrosselt abzuleiten.

c) Mäßig belastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen
ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die hier anzuschließende, befestigte Fläche darf 25% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten.

d) Unverschmutztes Niederschlagswasser
von zB Pkw-Stellplätzen und Umfahrten ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern.

e) Niederschlagswasser von Dachflächen
ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach dem ATV-DVWK-Merkblatt 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Ausserdem ist der Bemessung das ATV-DVWK-Merkblatt 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zugrundezulegen.

Für Versickerungsfähigkeit ist lt. Baugrundgutachten der Rechenwert
f
k = 1 x 10 m/s anzusetzen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischem Nachweis gem. dem o.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

71 dB(A) | 56 dB(A)

a) Auf den Industriegebietsflächen GI 1 bis GI 6 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lwa' nicht überschritten werden:

z.B. Tags: 71 dB(A) / Nachts: 56 dB(A) (Pegel in dB(A)/m2).

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

b) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Bauteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" von 26.8.1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der E DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (09.1997) mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "alternatives Verfahren" mit f = 500 Hz, Co = 2 dB(A)) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) amtliche Grundstücksgrenze

b) aufzuhebende Grundstücksgrenze

110

c) Flurstücknummer z.B. 110

200 | 10

d) Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zb 200/10 (verkleinert dargestellt):
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen,außer Zäunen, neue Hochbauten 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 Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

e) Oberirdische Hauptversorgungsleitung
mit Angabe des Schutzbereiches.

f) Umgrenzung für Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

2. Hinweise durch Text

a) Baugrund:
Der Baugrund besteht nach dem Baugrundgutachten Nr. 110103 Dipl.Geol. S. Gamperl, Schrobenhausen vom 14.1.2002 unter der Mutterbodenschicht überwiegend aus Tertiärsanden und Tertiärkiesen mit Einlagerungen von Tertiärschluffen.
Das Grundwasser wurde im benachbarten Plangebiet "Gewerbepark Hohenwart" im Okt. 1998 bei GWM 1 auf ca. 403,75 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NW festgestellt.
Der erwartete Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet ca 6 bis 18 m unter der geplanten Geländeoberfläche.

Für konkrete Bauvorhaben wird aufgrund der möglicherweise nicht ganz einheitlichen Baugrundverhältnisse empfohlen, nähere Untersuchungen durchzuführen.

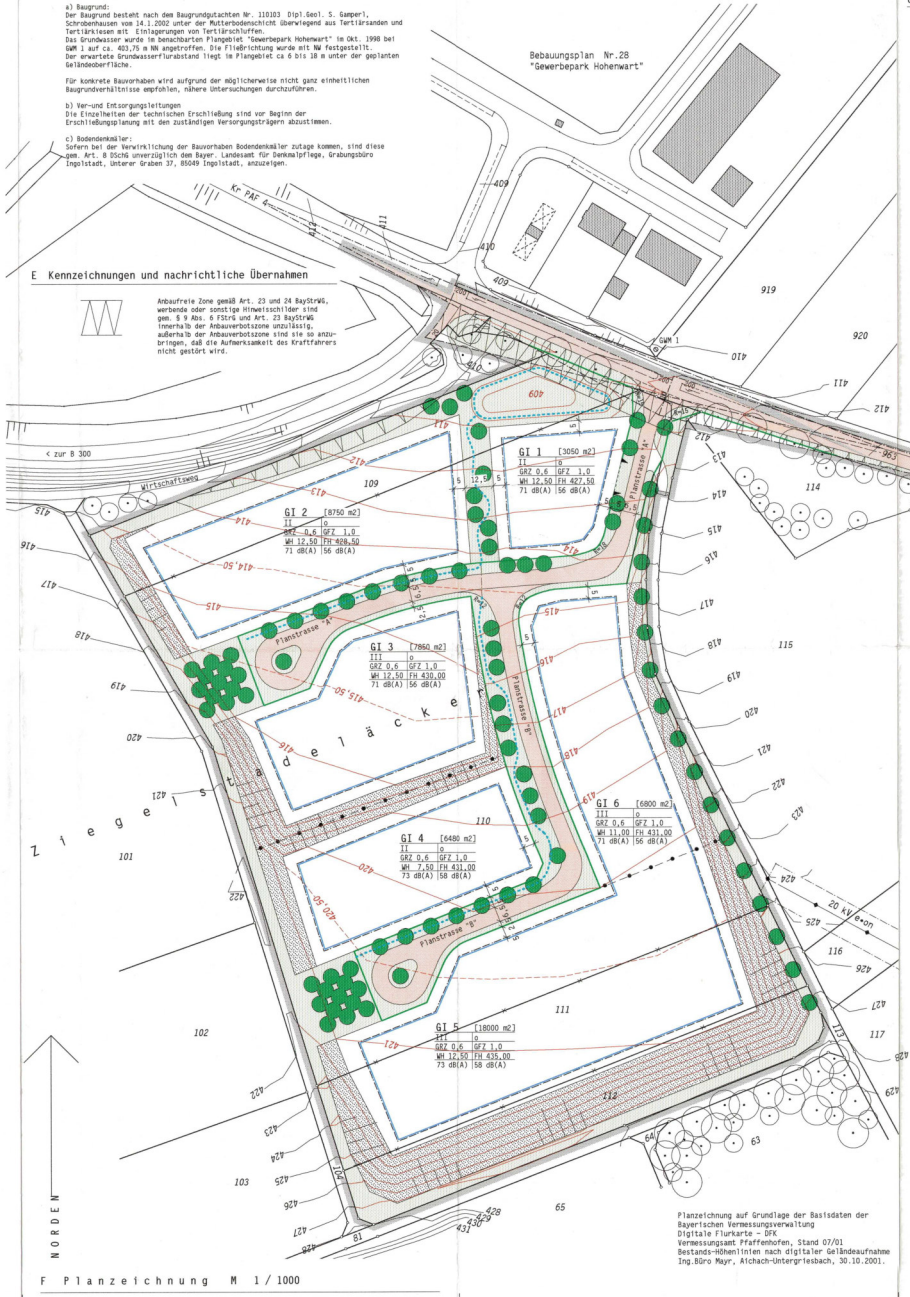
b) Ver-und Entsorgungsleitungen
Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

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, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG und Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

F Planzeichnung M 1/1000



Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Digitale Flurkarte - DFK
Vermessungsamt Pfaffenhofen, Stand 07/01
Bestands-Höhenlinien nach digitaler Geländeaufnahme Ing.Büro Mayr, Aichach-Untergriesbach, 30.10.2001.

G Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 16.07.2001
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.11.2001
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG vom 09.11.2001 bis 10.12.2001
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß am 16.12.2002
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2002 bis 27.01.2003
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen am 15.05.2003
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB am 19.05.2003

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 19.05.2003 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, gem. 03. Juli 03

Russer, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 03. Juli 03

(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 03. Juli 03

Russer, 1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr.32
"Industriegebiet - Ziegelstadeläcker"

Planfertiger:

B+B Architekten BDA
Gerhard Breu
Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:
Vorentwurf 20.10.2001
Entwurf 10.12.2002
Planfassung 15.05.2003

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 1.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.1997 (BGBl I S.2141),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.132),
der Planzeichenverordnung (PlanzV) 1.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I. S.58),
sowie des Artikels 89 Abs. (1) Ziff. 17. und des Artikels 91 Abs.(1) Ziffern 1 und 4 und Abs.(3) und (4) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 1.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 GVBl S. 433
sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern 1.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677)
diesen Bebauungsplan als

Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.