## 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 Autowackplätze
und ähnlich wirkende Lagerflächen
-Wohnungen für Betriebsleiter/Aufsichtspersonal sind ausnahmsweise
und nur auf der Industriegebietsfläche GI 5 unter Einhaltung der in
Ziffer C 3) genannten Bedingung zulässig.

### 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.

X+X

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

c) b = besondere Bauweise:
abweichend von § 22 (2) BauNVO sind
Hallen bis 100 m Länge zulässig

### 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

1) Gebäudegliederung
Gebäude mit mehr als 30 m Gesamtlänge sind durch geeignete
Architekturelement (zb Anbauten, Vordächer, Stützen etc) zu gliedern.

2) Dachformen:
Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baurüume sind
nur gemeigte Dächer mit der Firstrichtung parallel zur
Gebäudelängsseite zulässig.

3) Dachneigungen
Die zulässige Dachneigung ist beschränkt auf 3° bis 15°.
Für die Nutzung der Sonnenenergie (Fotovoltaik) sind ausnahmsweise
Dachneigungen bis max. 30° zulässig

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

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

6) 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.

7) 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

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 dem Plangebieten 3, 4, und 5 bis 0,5 m;
und in dem 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) Begründung:
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 Baugenehmigungsfertigkeit 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 breitem 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 16-18 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[c]:

| | |
|---|---|
| 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 Schmutzwas-
serkanal einzuleiten.

Die in den Schmutzwasserkanal einzuleitende Gesamtschmutzwassermenge a) + b)
darf l,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

$k = 1 \times 10^{-6}$ m/s anzusetzen.

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

## C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

71 dB(A) 56 dB(A)

1) 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.

2) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen
die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel
nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusie-
delnden Betrieb bzw bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden
Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurtei-
lungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)"
vom 26.8.1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die
sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-
leistungspegeln 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 überschrit-
ten werden. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert
vorzulegen.
3) Auf der Industriegebietsfläche GI 5 sind ausnahmsweise Wohnungen für
Betriebsleiter/Aufsichtspersonal zulässig, wenn diese ausschließlich
zur angrenzenden Freiflächen nach Süden orientiert sind.

## 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. 1990 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.

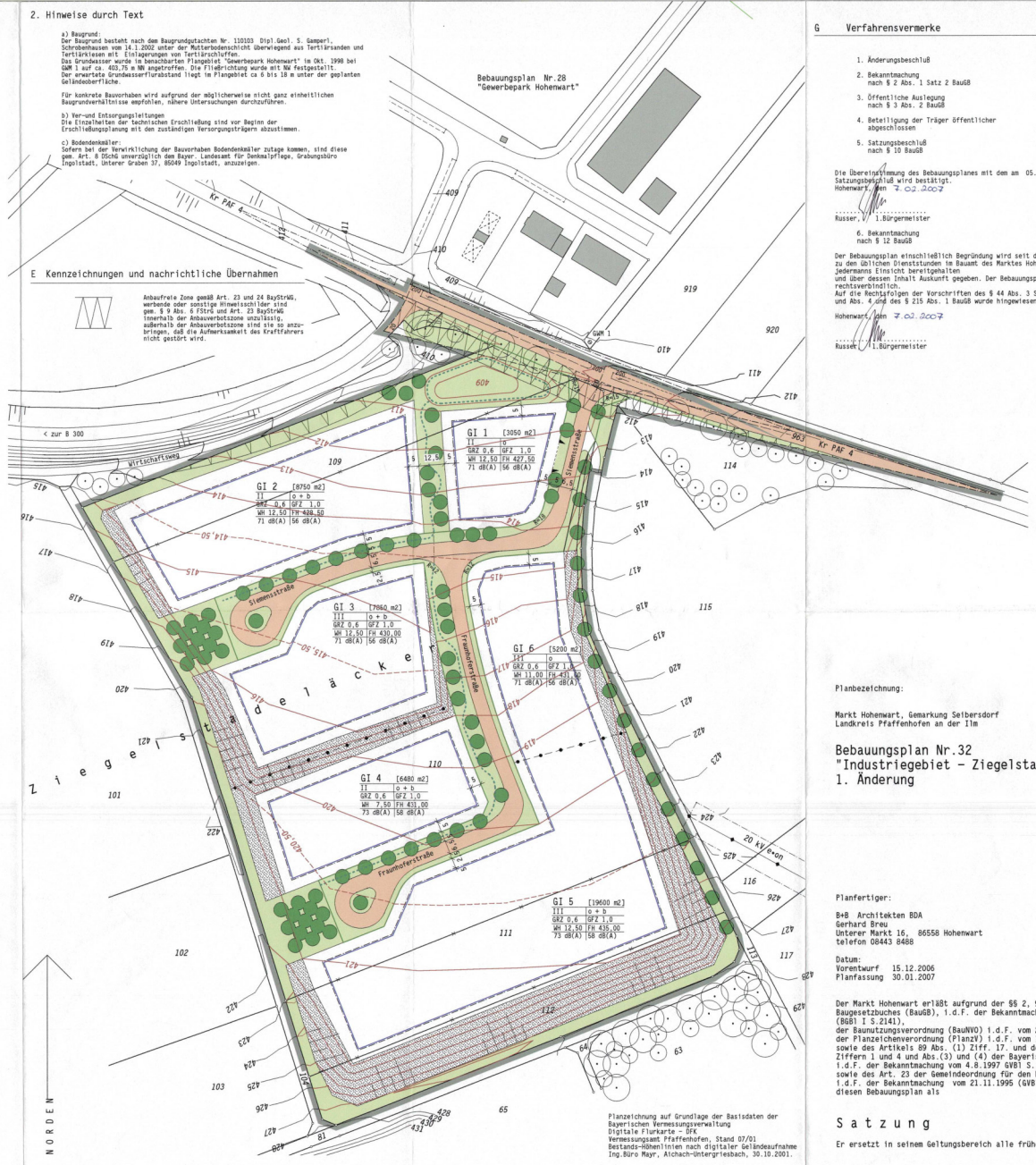
Für konkrete Bauvorhaben wird aufgrund der möglicherweise nicht ganz einheitlichen
Baugrundverhältnisse empfohlen, nähere Untersuchungen durchzuführen.

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 anzu-
bringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers
nicht gestört wird.




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.

F Planzeichnung M 1 / 1000

## G Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß am 20.11.2006
2. Bekanntmachung am 18.12.2006
nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
3. Öffentliche Auslegung vom 22.12.2006 bis 22.01.2007
nach § 3 Abs. 2 BauGB
4. Beteiligung der Träger öffentlicher
abgeschlossen am 22.01.2007
5. Satzungsbeschluß am 05.02.2007
nach § 10 BauGB

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 05.02.2007 gefassten
Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 7.02.2007

.....
Russer, 1.Bürgermeister

6. Bekanntmachung am 7.02.2007
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 7.02.2007

.....
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

# Bebauungsplan Nr.32
# "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker"
# 1. Änderung

Planfertiger:

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

Datum:
Vorentwurf 15.12.2006
Planfassung 30.01.2007

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des
Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.9.2004
(BGBl I S.2141),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.132),
der Planzeichenverordnung (PlanzV) i.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)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 GVBl S. 433
sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677)
diesen Bebauungsplan als

# Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.