A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

GI — Baugebiet mit Gebietskategorie: Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO. Nicht zulässig sind: -abwasserintensive Betriebe wie Schlachtarealen etc. -Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen. -großflächiger Einzelhandel im Lebensmittelbereich -Wohnungen, auch nicht ausnahmsweise.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

b — besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO: es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Baurähme zulässig, die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.

GRZ 0.80 — zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, zulässig ist 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 2.40 — zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 2,40 als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.

WH 12.50 — Wandhöhe in Metern z.B. 12,50 m. Bezugshöhe ist Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß. Ermittlung der Wandhöhe WH nach Art. 6 Abs.(4) Satz 2 BayBO '08.

FH 434.00 — festgesetzte Firsthöchstkante unabhängig von Dachneigung und Wandhöhe, in Meter, bezogen auf NN: z.B. 434,50 m über NN.

Baugrenze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

Festgesetzte Firstrichtung; als geneigte Dächer sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig

420 — festgesetzte Geländehöhe als Höhenlinie in Meter über NN z.B. 420,00 m, geringfügige Abweichungen bis 0,50 m sind zulässig

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich; je 50 m Straßenfrontlänge ist maximal 1 Zufahrt bis 10 m Breite zulässig

bestehende und zu erhaltende Bäume; die Gehölze sind, falls erforderlich artgerecht zu pflegen, bei unvermeidlichem Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Bei Baustellenpflege im Nahbereich Baumschutz nach DIN 18 200.

zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art gem. Ziff. B.3; und Lage (exam dargestellten Standort sind Abweichungen geringfügig zulässig).

private Grünfläche

(1) — Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl. z.B. 1; vgl. öffentliche Grünfläche und Umweltbericht

(1) — Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe ; Pflanzraster 1 x 1m

(2) — Entwicklungsziel: Feldgehölze / Großsträucher; Pflanzraster 4 x 4m

(3) — Entwicklungsziel: magere Wiese / gehölzfreie Vegetation Aufforstung von Mähgut von regionalem Wiesen

(4) — Entwicklungsziel: Flächiges Feldgebüsch auf Altlastenverdachtsfläche und Böschung; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m

(5) — Entwicklungsziel: Feldhecke; Pflanzraster 1,5 x 1,5m

(6) — Entwicklungsziel: Magerrasen – Ansaat mit autochtonem Saatgut

(7) — Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur – 1-jährige Mahd mit Mähgut-Abtransport

(V) — Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung von Niederschlagswasser; Entwicklungsziel: naturnahe artenreiche Kraut- / Staudenflur; Mahd 1x pro Jahr mit Mähgutabfuhr.

(M) — Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Auffüllung mit Hausmüll

B Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorgelungen des Art. 6 Abs.(4) und (5) Satz 1 und 2 BayBO '08. Der Artikel 6 Abs.(5) Satz 3 BayBO '08 findet keine Anwendung.

2. Baugestaltung

a) Dachformen:
Geneigte Dächer als Sattel-oder Pultdächer sind nur mit Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

b) Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung ist beschränkt auf 0° (Flachdach) bis 10° zur Nutzung der Sonnenenergie sind südorientierte Dächer mit maximal 10° Neigung ausnahmsweise zulässig.

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

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

e) Werbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an Gebäuden im 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 Straßenfrontlänge. Diese dürfen auch in Gruppen zusammengefaßt werden.

3. Grünordnung

a) Begrünung:
Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen. Die Begrünung ist bis zu der auf die Aufnahme der bestimmtenen Nutzung folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) ausgeführt werden.

b) Bepflanzung:
Die mit Planzeichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind
entsprechend dem Biotoptatas (siehe Umweltbericht) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzweise für Sträucher: 1 St / 2,25 m2 bzw. Reihenabstand 1,5 x1,5 m

Die Mindestgröße beträgt für
Bäume straßenbegleitend: 3 x v, STU 16-20 cm, m.B.
Bäume: 3 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:		Sträucher/ Kleinbäume:	
Ac: Acer platanoides	-Spitzahorn	Acer campestre	-Feldahorn
Ag: Alnus glutinosa	-Schwarzerle	Corylus avellana	-Haselnuss
Fs: Fagus sylvatica	-Rotbuche	Carpinus betulus	-Hainbuche
Qr: Quercus robur	-Stieleiche	Cornus mas	-Kornelkirsche
Pa: Prunus avium	-Vogelkirsche	Cornus sanguinea	-Hartriegel
		Corylus avellana	-Haselnuß
		Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
		Ligustrum vulgare*	-Liguster
		Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
		Prunus spinosa	-Schlehe
		Rhamnus cathartica	-Kreuzdorn
		Rosa canina	-Hundsrose
		Sambucus nigra	-Holler
		Viburnum opulus	-Gem. Schneeball

c) Pkw-Stellplätze
auf den Baugrundstücken ist zur Untergliederung mindestens je angefangene 4 Stellplätze 1 St Baum 4 x v, STU 16-20 cm, m.B. zu pflanzen, Pflanzfläche mindestens 2,50 x 2,50 m

4. Außenanlagen

a) Befestigte Flächen:
wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sind entsprechend der betrieblichen Nutzung zulässig.

b) Elektrische Verteilerkästen/Trafostationen:
Zur Sicherung der Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlicher Verteilerstationen auf dem 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.

c) Einfriedungen:
Es sind nur Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft sind die Zäune so anzuordnen, dass sie beidseits eingegrünt sind. Zäune dürfen die Oberkante künstlicher Böschungen nicht überragen. Sie müssen für Kleinsäuger durchlässig sein.

5. Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser (Abwasser) und stark verschmutztes Niederschlagswasser (ab von Wasserplätzen) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Die einzuleitende Gesamtschmutzwassermenge darf 1,50 l/s je 1,00 ha Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Überschreitungen des Schmutzwasserkontingents sind auf dem Baugrundstück zwischenzuspeichern und ggf. gedrosselt abzuleiten.

6. Regenwasser Oberflächenwasser

Der Markt Hohenwart beantragt für das gesamte Plangebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis für Oberflächen Entwässerung. Die Einbaßserung der einzelnen Grundstücksflächen muss nach den darin enthaltenen Vorgaben erfolgen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von dß Pkw-Stellplätzen und Zufahrten ist über die ATV-DVWK-Merkblatt 138 zulässigen Bauweise. Pkw-Stellplätze im Bereich der Altablagerung sind mit Asphaltbeton zu befestigen. Dort anfallendes Niederschlagswasser ist zu einer Versickerungsfläche außerhalb der Altablagerung zu leiten und über einen bewachsenen Oberboden zu versickern.

Niederschlagswasser von Dachflächen
ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern. Sollten Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Altablagerung geplant werden, ist dort ein Bodenaustausch durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bis D 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

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.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischem Nachweis nach den e.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die Regenwasserversickerung sind im Bebauungsplan mit Planzeichen Flächen festgesetzt. Die erforderlichen Versickerungs-Flächen sind bei der Objektplanung nachzuweisen und falls nötig zu vergrößern. Die Ränder der Versickerungsflächen sind möglichst naturnah auszubauen

Der natürliche Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten anliegender Grundstücke verändert werden.

D Planzeichnung M 1 / 1000

Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Digitale Flurkarte - DFK
Vermessungsamt Pfaffenhofen, Stand 07/01
Bestands-Höhenlinien im Bereich Fl.Nr. 116;
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayr, Aichach, März 2006
Bestandshöhen im Bereich Fl.Nr. 116 bis 119
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayr, Aichach, November 2010

7. Altlasten

In dem mit Planzeichen "Altlast" gekennzeichneten Bereich liegt die ehemalige Hausmülltippe des Ortsteiles Thierham, welche im Altlasten-, Bodenschutz- und Zegenlinienformationssystem (ABuDIS) unter der Katasternr. IN0105669 geführt wird.

Nach der "Orientierenden Altlastenuntersuchung" der Geologen F. Götzelmann und S. Gampert, Projekt Nr. 050604 vom 01.07.2006, geht von der Altlast, unter Berücksichtigung der eingeholfal-ungsrichtlinien Rahmbedingungen, keine Gefährung für das Schutzgut Mensch.
Zur Verhinderung der weiteren Durchsickerung der Auffüllung mit Niederschlagswasser, ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Gesamtfläche der Altlast wasserundurchlässig abzudecken. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit einer ca 40 – 50 cm mächtigen Auflagerung ist eine Kiesschicht mit einer ca 70 – 70 cm mächtigen sandigen Bodenüberlagerungsschicht. Anpflanzungen im Bereich der Altablagerung sind mit flachwurzelnden Pflanzen durchzuführen, um keine Wegsamkeiten für anfallendes Nieder-schlagswasser herzustellen.
Im Bereich der Pkw-Stellplätze durch Flächenbefestigung/Asphalt-beton. Die Vorgaben unter Ziffer 6. Regenwasser sind zu beachten.

Soweit die Altablagerung im Zuge von Baumaßnahmen angeschnitten wird, ist die Altablagerung, die Bodenaushubarbeiten sachverständig zu begleiten und unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bisD 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

71 dB(A) 56 dB(A)

a) Auf der Industriegebietsfläche GI sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren Immissionswirksames, flächenbezogenes Schallleistungsniveau die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "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 Geräusch-emissionen die festgesetzten immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschriften
"Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" vom 26.8.1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen, Flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der ÖN DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (08.1997) mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "alternatives Verfahren" mit F = 500 Hz, Ch = 0 dB) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.
Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

E.1 Hinweise durch Planzeichen

überörtliche Straßenverkehrsfläche

115 — Flurstücksnummer z.B. 115

Grundstücksgrenze (aufgehoben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

e.on 20 kV — Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (20 20 kV) und des Schutzbereiches

Telekom — Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (20 Telefonleitung)

bestehende baulliche Anlagen

Mulde — Anlagen zur Regenwasserversickerung mit Angabe der Art (Mulde bzw. Rigole)

E.2 Hinweise durch Text

Baugrund — Baugrundaufschlüsse wurden durch die "Orientierende Altlastenuntersuchung" der Geologen F. Götzelmann und S. Gampert, Projekt Nr. 050604 und das Baugrundgutachten Nr. B 11590 der Geo Crystal GmbH, Ottling gewonnen. Der Baugrund besteht, wie in benachbarten Industriegebiet, überwiegend aus Kiesen und Sanden. Grundwasserstände wurden bis zu Bohrtiefen von 5Ottiefen auch größerer Ausdehnung höhlen nicht ausgeschlossen werden.

Grundwasser — Das Grundwasser wurde in benachbarten Plangebiet "Gewerbepark Hohenwart" im Okt. 1990 bei GWM 1 auf ca. 404,00 m NN angetroffen. Die Fließrichtung ist nach Nordosten gerichtet. Im Auftrag der Geologen F. Gampert und S. Crystal GmbH wurde bis zur Endtiefe der Bohrungen bei 11 m unter GOK = ca. 419,00 NN kein Grundwasser angetroffen.
Der erwartete Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet demnach ca 9 bis 20 m unter der geplanten Geländeoberfläche.

Bodendenkmäler — Sofern bei der Verschließung der Bauverhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

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

F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1,50 m — Anbauverbots Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzuordnen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

20 m — Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zu 200/10 (verkürzt dargestellt):
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen,außer Zäunen, neue Anpflanzungen, Aufschüttungen oder Ablagerungen,Anpflanzungen, Aufschüttungen oder Ablagerungen sowie Stapel, Hauptlagen, mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ebenswenig dürfen dort geneheligungs- 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 Sichtdreiecken sind mit der Straßenbaverwaltung abzustimmen.

G Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß — am 04.06.2012
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB — am 20.6. 12.
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Beab — vom 26.6. 12 bis 27.7. 12
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß — am 3.0. 2. 12
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG — vom 13.9. 12 bis 13.9. 12
6. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB — am 09.10.2010
7. Bekanntmachung nach § 12 BauGB — am 23.10. 12

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.
Hohenwart, den 23.10. 12.
Russer, 1.Bürgermeister

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu dem üblichen Dienststunden im Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksamfrich.
Es ist darauf hinzuweisen dem Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.)
Hohenwart, den 23.10. 12.
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Selbersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 39
"Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II"
1. Änderung

einschließlich Teiländerung Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Ziegelstadeläcker"

mit integrierter Grünordnung

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

S a t z u n g

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

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Brew
Unterer Markt 16, 86556 Hohenwart
telefon 08443 8486

Grünordnung:

Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Tletz & Partner GmbH
Stöberitstraße 33, 80687 München
telefon 089 7000 9371

Datum:

Entwurf 18.06.2012
Planfassung 09.10.2012

Datum:

Vorentwurf 20.12.2010
Entwurf 15.02.2011
Planfassung 05.07.2011