A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

GI — Baugebiet mit Gebietskategorie: Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO. Nicht zulässig sind: –Vergnügungsstätten, Betriebe wie Schlachterei‌en etc., –Lagerflächen für Schrott, Altfälle sowie Autowrackplätze –und ähnlich wirkende Lagerflächen, –großflächiger Einzelhandel im Lebensmittelbereich –Öhnungen, 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 Bauräume zulässig, die Gebäudefronten sind durch gewlgnete architektonische Mittel zu gliedern.

GRZ 0,60 — zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,60; 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 0,80 — zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,80; 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 ähl nach Art. 6 Abs.(4) Satz 2 BayBO '08.

FH 434,50 — festgesetzte Firsthöhe 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 Baustätigkeit im Nahbereich Baumschutz nach DIN 18 290.

zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art gem. Ziff. B 3; und Lage (vom 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; Pflanzraser 4 x 4m

3 — Entwicklungsziel: magere Wiese / gehölzfreie Vegetation Aufforstungy von Mähgut von regionalen 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 Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs.(4) und (5) Satz 1 und 2 BayBO '08. Der Artikel 8 Abs.(5) Satz 2 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 30° 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 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 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 Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Bepflanzung muß in der auf die Aufnahme der betrieblichen Nutzung folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) ausgeführt werden.

b) Bepflanzung:
Die mit Pflanzlichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind
gemäß Pflanzschemataa (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: 4 x v, STU 16-20 cm, m.B.
Bäume: 3 x v, STU 12 - 20 cm, m.B.
Sträucher: 2 x v, 60 - 100 cm.

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

Bäume:
Ac: Acer platanoides –Spitzahorn
Ap: Acer pseudoplatanus –Bergahorn
Ca: Carpinus betulus –Hainbuche
Qr: Quercus robur –Stieleiche
Pa: Prunus avium –Vogelkirsche

Sträucher/ Kleinbäume:
Acer campestre –Feldahorn
Amelanchier ovalis –Felsenbirne
Corylus avellana –Haselnuß
Cornus mas –Kornelkirsche
Cornus sanguinea –Hartriegel
Corylus avellana –Haselnuß
Euonymus europaeus –Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare –Liguster
Lonicera xylosteum –Heckenkirsche
Prunus spinosa –Schlehe
Rhamnus catharticus –Kreuzdorn
Rosa canina –Hundsrose
Sambucus nigra –Holler
Viburnum opulus –Gem. Schneeball

c) Pkw-Stellplätze
auf den Baugrundstücken ist zur Untergliederung von Parkplatzanlagen je 6 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:
Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind entsprechend der betrieblichen Nutzung zulässig.

b) Elektrische Verteilerschränke, Trafostationen:
Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränken und Trafostationen 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. In freiem Landschaft sind die Zäune so auszuführen, dass sie nur bodenbeläufig eingegrünt sind. Zäune dürfen die Oberkante künstlicher Böschungen nicht überragen. Sie müssen für Kleinsäuger durchlässig sein.

5. Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Schmutzwasser (häuslliche und gewerbliche Abwässer) und stark verschmutztes Niederschlagswasser (ab von waschplätzen) ist in die öffentliche Abwasserkanalisation zu leiten.
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

Die Niederschlagswasserbeseitigung im gesamten Plangebiet ist mit dem wasserrechtlichen Bescheid vom 23.04.2014 des Marktes Hohenwart geregelt. Die einzelnen Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sich in diesen Gesamtkonzept einfügen. Hierfür ist von einem Ingenieurbüro, sinnvollerweise von jenem, das die Gesamtentwässerungsplanung erstellt hat, ein Nachweis für die Grundstücksentwässerungsanlagen den Gesamtentwässerungsnetzplan anzufertigen.
Dieser Nachweis ist dem jeweiligen Bauantrag beizulegen.

D Planzeichnung M 1 / 1000

Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Gemarkung Hohenwart
Vermessungsamt Pfaffenhofen, Stand 07/01
Bestands-Höhenlinien im Bereich Fl.Nr. 115:
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayer, Kitzbuch, März 2006
Bestandshöhen im Bereich Fl.Nr. 116 bis 119
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayer, Kitzbuch, November 2010

7. Altlasten

In dem mit Planzeichen "Altlast" gekennzeichneten Bereich liegt die ehemlige Hausmülldeponie des Ottsteiles Thierham, welche im Altlasten-, Bodenschutz- and Deponieinformationssystem (ABuDIS) unter der Katasternr. 1N035069 geführt wird.

Nach der "Orientierenden Altlastenuntersuchung" der Geologen P. Gützlaimn und S. Samporl, Projekt Nr. 050864 vom 31.07.2006, geht von der Altlast, unter Berücksichtigung der einzelfallspezifischen Rammsondierungen, keine Gefährung für das Grundwasser aus.
Zur Verhinderung der weiteren Durchsickerung der Auffüllung mit Niederschlagswasser; ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Oberfläche der Altablagerung abzudichten und zu begrünen.
Im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit einer ca 40 - 50 cm mächtigen Lehm-/Schlufflschicht und darüber mit einer mind. 70 cm mächtigen sandigen Bauletttvorsugsschicht. Anpflanzungen im Bereich der Altablagerung sind mit Flachwurzelnden Pflanzen durchzuführen. Anpflanzmaßnahmen für anfallendes Bräuder-/Grünschnitt sind zu unterlassen.
Im Bereich der Pkw-Stellplätze durch Flächenbefestigung/Asphaltieren. Die vorgaben unter Ziffer 6. Regenwasser sind zu beachten.

Soweit die Altablagerung im Zuge von Bauaußnahmen angeschnitten wird, sind die Erdarbeiten mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bisb 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 Emissionsverhalten die in der Nutzungsschalone 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 Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift
"Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)"
vom 26.8.1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile (IRAN), die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergeben, nach DIN EN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung in Freien" (09.1997) mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Abs. 7.3.2 "alternatives Verfahren" mit I = 500 Hz, Co = 2 dB(A)) 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 — Flurstücknummer z.B. 115

Grundstücksgrenze (aufzuheben) 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 bauliche Anlagen

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

E.2 Hinweise durch Text

Baugrund — Baugrundaufschlüsse wurden durch die "Orientierende Altlastenuntersuchung" der Geologen P. Gützlaimann und S. Samporl, Projekt Nr. 050864 und das Baugrundgutachten Nr. B 11099 der Geo Crystal GmbH, Utting gewonnen. Der Baugrund besteht, wie im benachbarten Industriegebiet, überwiegend aus Tertiärsanden und feinkörnigen Tertiärkiesen. Einlagerungen von Schluffen auch größerer Ausdehnung können nicht ausgeschlossen werden.

Grundwasser — Das Grundwasser wurde im benachbarten Plangebiet "Gewerbepark Hohenwart" im Oktl. 1999 bei GWM 1 auf ca. 404,00 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NW festgestellt. Bei der Baugrundunfersuchung der Geo Crystal GmbH wurde bis zur Endteufe der Bohrungen bei 11 m unter GOK = ca. 419.30 NN kein Grundwasser angetroffen.
Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet demnach ca 9 bis 20 m unter der geplanten Geländeoberfläche.

Bodendenkmäler — Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grenzstraße Inglstadt, 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

15,0 — Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG. werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig. außerhalb der Anbauverbotszone sind sie zu anstimmen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

20 / 200 — Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zb 200/10 (vereinzelt dargestellt).
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen,außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Aufpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Sicht im Sinne des Art. 23 BayStrWG beeinträchtigen. Ausnahmsweise dürfen dort gewöhnlichen- und ausgewachsene Bäume oder Stallplätze 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.

G Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.10.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 05.02.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.v.m. §13 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 05.02.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2018 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 26.02.2018 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 22. Mai 2018

Russer, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Hohenwart, den 22. Mai 2018

Russer, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" - 2. Änderung, wurde am 22.05.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung, auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 39
"Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II"
2. 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

Bestandteile der Satzung sind:
Diese Planzeichnung in der Fassung vom 26.02.2018,
die Begründung mit Umweltbericht zur ursprünglichen Planfassung vom 10.02.2009
die Begründung zur 1. Änderung vom 19.10.2012
die Begründung zur 2. Änderung vom 26.02.2018

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Brau
Unterer Markt 18, 86958 Hohenwart
telefon 08843 6480

Datum:

Entwurf 15.11.2017
Planfassung 26.02.2018

Grünordnung:

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