



Der Markt Hohenwart entsteht aufgrund

- der §§ 2, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44  
"SO - Gewerbebetrieb an der Hohenwarter Strasse"  
mit  
SATZUNG

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Das Gebiet dient der Unterbringung eines Gewerbebetriebes.  
Gebietstyp: z.B. 2
- Maß der Nutzung  
WH = 9,00 m  
Wandhöhe als Höchstmaß: z.B. 9,00 m (s. Pl. 4.1 fest. Festsetzungen)
- Bauweise, Baugestaltung, Bauform  
abw. Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Gebäudenhöhen größer und kleiner als 50,0 m zulässig  
Baugruppe  
Baulinie  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grünordnung  
Öffentliche Grünfläche  
Private Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes  
Baumbestand zu erhalten  
Pflanzgebiet - Baum und Strauchpflanzungen gemäß Festsetzungen durch Text Nr. 6 ff
- Immissionschutz  
Fläche 1  
Fläche mit festgelegter Immissionskontingente  $L_{eq, max, 1$   
z.B. 60 / 45 dB(A) / m<sup>2</sup>  
s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 5 ff  
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes  
Die Schallgrenze mit den Schallkanten 3 m / 85 m und 3 m / 110 m sind frei von jeglicher Bebauung, Befestigung und Lagerung von mehr als 0,30 m Höhe der Straßenoberkante zu halten. Die Schallkante von 3 m muss von Fahrbahnrand der Kreisstraße gewährleistet sein.

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung  
Das Baugelände ist als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gewerbebetrieb an der Hohenwarter Strasse" festgesetzt.
- Baukörper  
Fassadenmaterialien und -anstriche sind in großer, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.
- Dächer  
Dachform:  
Schieferdach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)  
Dachneigung: bis max. 15°
- Höhen / Geländeerhebungen  
Die geplante Bebauung ist höhenversenkt zu errichten. Die Mindesthöhe der Oberkante Rohfußboden der geplanten Bebauung beträgt 385,00 m ü NN.
- Wandhöhen  
Die maximale Wandhöhe beträgt 9,00 m.
- Auffüllungen sind als OK angedeutetes Straßenniveau zulässig.
- Immissionsschutz  
In der nachfolgend aufgeführten Fläche sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionskontingente  $L_{eq, max}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten.  
Die Festsetzungsgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.  
Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Immissionskontingente  $L_{eq}$  oder Immissionskontingente  $L_{eq, max}$  ist im Einzelfall in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

Flächenbezeichnung	$L_{eq, max}$	$L_{eq, max, 1}$
Fläche F1	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	45 dB(A)/m <sup>2</sup>

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Immissionskontingente  $L_{eq}$  nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung von jedem anzuwendenden Betrieb bzw. bei Änderung genehmigungspflichtiger und bestehender Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorgangsrichtlinie "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 28.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Immissionskontingenten  $L_{eq, max}$  ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsmethoden zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{eq}$ , der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Festsetzungsgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Immissionskontingente  $L_{eq}$  oder Immissionskontingente  $L_{eq, max}$  ist im Einzelfall in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

## 6. Grünordnung

- Private Grünflächen (§ 3 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zur Eingrünung des Gewerbegebietes  
6.1.1 Grünflächen an Nord- und Nordostrand der Erweiterungsfäche (Fläche 1 - Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6) Auf der zwischen Gewerbegebiet und kommunale gelegenen Grünfläche sind Bäume gemäß Planzeichen 1 in planlich festgelegter Unterteilung zu pflanzen. In Abstimmung mit den Anforderungen, die sich aus der Sichtfahrlinie für die Zufahrt ergeben, sind auf mindestens 20 der Grundstückslängs Straßen gemäß Planzeichen 2 zu pflanzen.  
Auf der am Nordrand der Erweiterungsfäche (Fläche 1 - Festsetzung d. Pl. Nr. 6) gelegenen Grünfläche ist eine Heidefläche, mindestens zweifelhafte Heide mit eingetragenen Grünflächen und Bäumen anzulegen. Hierzu sind Stäbchen gemäß Planzeichen 2 in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen; Bäume gemäß Planzeichen 3 sind in planlich dargestellter Unterteilung zu pflanzen.  
Innerhalb der Grünflächen ist, sofern erforderlich, die Einrichtung eines Mähen- und Räumsystems zulässig, das das anfallende Oberflächenwasser abführt und der weiteren Behandlung zuführt.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
6.2.1 Maßnahmenfläche M1  
Am westlichen und südlichen Rand der geplanten Erweiterungsfäche (Fläche 1 - Festsetzung d. Pl. Nr. 6) ist die vorhandene Grünfläche zur Eingrünung der Erweiterungsfäche zu nutzen.  
Der Bereich von der Pappel dominierte Gehölzbestand ist hierbei zu einem arten- und strukturreichen Feldgehölz umzuwandeln. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die besonders erhaltenen Bäume (Eiche, Erle) als zu erhaltenen Gehölz für den angestrebten Bestand zu bestimmen. Die weniger erhaltenen Gehölze sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beseitigen und durch eine gesunde Neupflanzung von standortgerechten Bäumen gem. Planzeichen 3 zu ersetzen. In den Randbereichen, die zur Gewerbefläche weisen, ist durch die Pflanzung von Bäumen I. Ordnung gemäß Planzeichen 4 und von Sträuchern gem. Planzeichen 2 ein neuer, vielfältiger Gehölzbestand aufzubauen.  
Die Kantenränder sind als weiche Gewässerbereiche mit seiner Vegetation, insbesondere der gewässertypischen Vegetation (Gänseblümchen, Seggenriede und Hochstauden) zu erhalten. Entsprechend der Pflanzplanung ist auf der Nordseite des Grabens ein Gewässerabschnitt mit einer Mindestbreite von 5,5 m (gemessen von Oberkante Böschung) zu erhalten und zu entwickeln.
- Maßnahmenfläche M2  
Die Maßnahmenfläche M2, die von Süden bzw. Osten her an das bestehende Betriebsgelände anschließt, ist als naturnaher Gewässerabschnitt des Kollerngrabens zu erhalten bzw. zu entwickeln.  
Der Saum der gewässernahen Grünfläche ist zu erhalten und - wo nötig - zu ergänzen. Hierzu sind Gruppen von Ufergehölzen gemäß Planzeichen 1 in planlich dargestellter Unterteilung zu pflanzen.

## 6.3. Pflanznahmen

Bepflanzung  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsarten müssen gepflegt und erhalten werden; abgestorbene Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
Im Bereich der Maßnahmenflächen ist ausschließlich autochthone Pflanzens aus dem jeweiligen Herkunftsbereich zu verwenden.

Planzeichen 1 Bäume für private Grünflächen Bäume 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 16 - 18 cm	Planzeichen 3 Bäume für Grünflächen / Maßnahmenflächen Bäume 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 12 - 14 cm
Corylus betulus Fraxinus excelsior Quercus robur	Acer pseudoplatanus Betula pubescens Fagus sylvatica Prunus avium Prunus padus Salix alba
Planzeichen 2 Sträucher für private Grünflächen / Maßnahmenflächen Sträucher 3x verpflanzt, mit Ballen Höhe 120 - 150 cm	Planzeichen 4 Bäume I. und II. Ordnung für Gehölzrand Bäume 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 12 - 14 cm
Corylus avellana Crataegus monogyna Eucalyptus europaeus Fraxinus alba Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Rosa canina Salix alba Salix caprea Viburnum opulus	Acer campestre Corylus betulus Malus sylvestris Prunus avium Prunus padus Prunus pissardii Salix petraea Sorbus aucuparia

## 6.4. Freiflächenanforderungen

Der Baumbestand ist ein qualifizierter Freiflächenanforderungen beizubehalten.

## 7. Wasserversorgung

- Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsbereiches zurückzuführen.  
Häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist an die Kanalisation anzuschließen. Flächen auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird oder bei denen eine Grundwasseranreicherung nicht auszuschließen ist, sind an die Kanalisation anzuschließen. Die befallenen Flächen dürfen ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen versehen werden.
- Zur Vermeidung von Störungen der grundwasserführenden Bodenschichten wird im Sondergebiet Teil 2 ein Bodenabsatz sowie der Bau von Kellern ausgeschlossen. Gründungen haben punktuell zu erfolgen, durchdringende Streifenfundamente werden ebenfalls ausgeschlossen.

## 8. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite, maximal 25 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten. Eine große oder auffällige Werbeanlage ist unzulässig. Ständige sowie einmalig Werbeanlagen sind unzulässig.

## HINWEISE DURCH TEXT

- Die Pflanzplanung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdbeben in das Versorgungsnetz der e-n angeschlossen.  
Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen.  
Dies ist besonders in Baugruben zu beachten.
- Sollen im Bereich des Bebauungsgebietes Altlastenverdächtige bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erheben, abgrenzen und ggf. zu sanieren.
- Bodenentwürfe unterliegen gem. Art. 6 Abs. 1 - 2 BauGB der Maßgeblichkeit des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2009 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2009 hat in der Zeit vom 23.03.2009 bis 27.04.2009 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2009 hat in der Zeit vom 23.03.2009 bis 27.04.2009 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.03.2011 bis 05.04.2011 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2010 bis 12.11.2010 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.02.2011 bis 05.04.2011 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.10.2010 bis 12.11.2010 erneut öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.10.2010 bis 12.11.2010 erneut öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2011 mit Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Markus Rasser

Erster Bürgermeister