A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

SO — Baugebiet mit Gebietskategorie: Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO
Zulässig sind nur Betriebe der kommunalen Grundversorgung;
Nicht zulässig sind:
Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal,
auch nicht ausnahmsweise.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
2 Vollgeschosse;
Dachgeschosse bis zu 2/3 der Grundfläche sind zulässig

a — abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO:
es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Bauräume zulässig.
die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische
Mittel zu gliedern.

GR 2500m2 — maximal zulässige Grundfläche
z.B. 2.500; die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist allgemein zulässig.

GF 3500m2 — maximal zulässige Geschoßfläche,
z.B. 3.500 m2, Dachgeschosse, die kein Vollgeschoss sind
werden nicht angerechnet

WH 12,50 — Wandhöhe in Metern z.B. 12,50 m als Höchstgrenze,
Bezugshöhe ist Oberkante FertigfußBoden im Erdgeschoß.
Ermittlung der Wandhöhe WH nach Art. 6 Abs.(4) Satz 2 BayBO.
Behälter und technische Anlagen (Streugutsilos) sind bis 16 m zulässig.

409,50 — Maximal zulässige OK FertigfußBoden im EG mit Angabe in Metern
über NN, z.B. 409,50

Baulinie

Baugrenze,
Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

20 — Maßangabe in Meter, z.B. 20,00 m

409 — festgesetzte Geländehöhe als Höhenlinie in Meter über NN
z.B. 409,00 m, Abweichungen bis 1,00 m sind zulässig

20 — Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 20 m: werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.

Grenze der Zone mit Baubeschränkung gem. § 9 Abs. 2 FStrG bis 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn. Für bauliche Anlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich.

Einfahrtsbereich; es ist kein weiterer, direkter Anschluss des Grundstücks durch Zufahrten oder Zugänge von der B300 gestattet.

85 / 70 — Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern,
z.B 85/10 (verzerrt dargestellt):
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen,
außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle,
Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen
u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht
angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene
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.

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

Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel:
Feldgehölze / Baumreihe ; Pflanzraster 10 x 10m

Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur
- Mahd von nur 50% der Fläche im Wechsel um einen strukturreichen Saum zu
  erhalten, im 1. Jahr mindestens 2-malige Mahd um Nährstoffe auszutragen,
- Mahd nicht vor August (nach der Aushagerungsphase), Abfuhr des Mähgutes,
- keine Düngung und kein Pflanzenschutz

zu pflanzende Bäume, großkronig

V — Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung
von Niederschlagswasser

B Festsetzungen durch Text

Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen 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.

Baugestaltung Dachformen
Dächer sind zulässig als Flachdächer oder als flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.

Dachneigung
Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt aufmaximal 15°.

Dachdeckung
Als Deckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind nur Materialien im Farbton mittelgrau bis anthrazit zulässig,
Metalldächer und begrünte Dächer sind zulässig.

Aussenwandflächen
Aussenwände sind nur aus weißem oder grauem oder aus silberfarbenem Profilblech, aus Sichtbeton oder als hell gestrichene Putzfassaden zulässig.

Pflanzgebot
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen. Die Anzahl der gemäß Planzeichen zu pflanzenden Bäume darf nicht unterschritten werden.

Parkplatzflächen sind ab einer Größe von 10 Stellplätzen durch Einzelbäume nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern.
Alle Flächen außerhalb von baulichen Anlagen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

KfZ-Stellplätze - sind soweit Betriebsabläufe und wasser-wirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen - in versickerungsfähiger Form zu gestalten (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine).

Einfriedungen
sind nur als verzinkte oder anthrazitfarbene Stabgitterzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Zäune müssen für Kleinsäuger durchlässig sein, die Zaununterkante muss 10 cm über der Geländeoberfläche liegen. Bei Einfriedungen, die an befestigte Verkehrsflächen anschließen sind Sockel zulässig.

C Immissionschutzrechtliche Auflagen

Ein Nachtbetrieb ist auf den Sondergebietsflächen - mit Ausnahme des winterlichen Räum- und Streudienstes - nicht zulässig.

Die nordwestliche Baulinie ist in der gesamten Länge zu bebauen.

Weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen werden im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

E.1 Hinweise durch Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

106 — Flurstücknummer z.B. 106

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

bestehende bauliche Anlagen

Überörtliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

bestehender Baum, zu erhalten
Lage außerhalb Geltungsbereich

410,89 — Bestandshöhe Gelände OK in Meter ü.NN, z.B. 410,89; nach den Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung - DGM, Januar 2016

E.2 Hinweise durch Text

Höhenfestpunkt
Amtlicher Höhenfestpunkt Nr. 2082
Gemeindeteil Thierham, Regensburger Straße 8,
Nordseite 4,18 m von Ostkante, 0,20 m über Kies
= 405,85 m ü. NN

Baugrund
Baugrundaufschlüsse wurden für das gegenständliche Plangebiet bisher nicht gewonnen. Aus Baugrunduntersuchungen der direkt benachbarten Plangebiete "Gewerbepark Hohenwart" und "Industriegebiet Ziegelstadeläcker" ist bekannt, dass der Baugrund im Wesentlichen aus Tertiärsanden mit geringen Anteilen aus Kies und örtlich begrenzten Einlagerungen von Tertiärtonen und -schluffen besteht. Für konkrete Bauvorhaben wird empfohlen, eigene Untersuchungen durchzuführen.

Grundwasser
Der Grundwasserhorizont wurde im Gewerbepark Hohenwart zwischen 402 und 403 m NN angetroffen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Einzelheiten der technischen Erschließung werden bei der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Bodendenkmäler
Wenn bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen, anzuzeigen.

Freiflächen gestaltungsplan
Zur Sicherstellung der mit den Festsetzungen verfolgten Entwicklungsziele ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.

Verteilerschränke Trafo
Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie genannten Anlagen ist auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

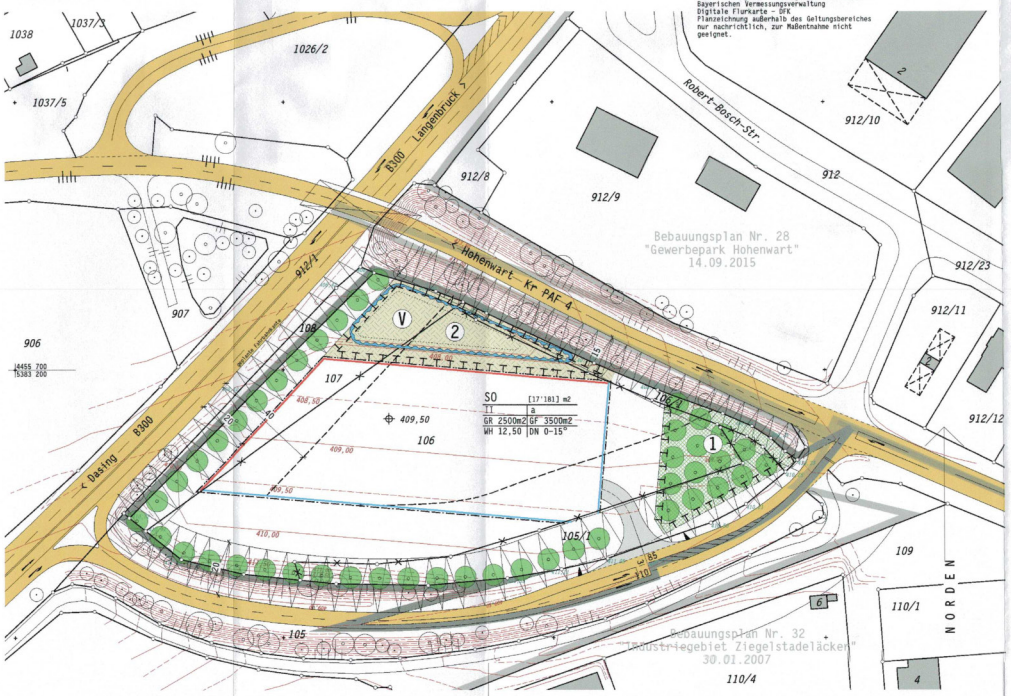
Abwasser
Das Plangebiet wird über eine Anschlussleitung an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Hohenwart angeschlossen.

Regenwasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von z.B. Pkw-Stellplätzen und Umfahrten ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bemessung
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.

Nachweis
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischem Nachweis nach den o.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen.

D Planzeichnung M 1 / 1000



G Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2016 hat in der Zeit vom 22.04.2016 bis zum 23.05.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2016 hat in der Zeit vom 22.04.2016 bis 23.05.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2016 bis zum 04.10.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2016 bis zum 04.10.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.12.2016 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 05.12.2016 als Satzung beschlossen.
   Hohenwart, den 28. Juli 2017
   Markt Hohenwart
   ~~Russer, 1.Bürgermeister~~ Reis 2. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
   Hohenwart, den 28. Juli 2017
   Markt Hohenwart
   ~~Russer, 1.Bürgermeister~~ Reis 2. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28. Juli 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB 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 damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
   Hohenwart, den 28. Juli 2017
   Markt Hohenwart
   ~~Russer, 1.Bürgermeister~~ Reis 2. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 49
"Sondergebiet Kommunalbetriebe"

PLANFASSUNG

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV).

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Bestandteile der Satzung sind:
Diese Planzeichnung mit textlichen und planlichen Festsetzungen
die Begründung zum Bebauungsplan vom 05.12.2016,
der Umweltbericht IB Wipflerplan in der Fassung vom 05.12.2016.

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Umweltbericht:

Wipflerplan GmbH
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
telefon 08441 50460

Datum:

Vorentwurf	30.03.2016
Entwurf	01.08.2016
Planfassung	05.12.2016