II FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO einschl. Betriebsleiterwohnungen.
Nicht zulässig sind:
-abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien etc,
-Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen,
-großflächiger Einzelhandel im Lebensmittelbereich,

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E+I — als Höchstgrenzen werden festgesetzt
Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
GRZ = 0,5 GFZ = 1,0

E+D — Erdgeschoß und Dachgeschoß

3. Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

6,5 — Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite, z.B. 6,50 m

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

1 2 3 — Grünstreifen mit Bepflanzung zum Schutze der Landschaft mit Unterpflanzung gem. Ziffer 13

private Grünfläche, Randeingrünung

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Planliche Hinweise

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

III FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

8 Festsetzungen

8.1 Bauweise
offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

8.2 Mindestgröße der Einzelparzellen ca. 2.000 m2

8.3 Falls festgelegt verläuft diese parallel zum Mittelstrich unter Ziffer 2.1

8.4 Einfriedungen
Gewerbegebiet: als Einfriedung sind nur grün beschichtete Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

9 Gebäude

9.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1

Dachform :	Gewerbegebiet	- Satteldach 32° - 42°
Dachdeckung:		Naturrot, grau oder anthrazit
Sockelhöhe:		max. 100 cm
Kniestock:	bei E+1	bis max. 50 cm
		sonst unzulässig
Ortgang:	Überstand	0 bis max. 60 cm
Traufe:	Überstand	0 bis max. 70 cm
Wandhöhe:	bei E+1	bis max. 6,00 m
Werkshallen:		bis max. 7,50 m
		Dachneigung 17° bis 23°

9.2 Firstrichtung: Der Grundriss des Baukörpers einschließlich etwaiger Anbauten ist in der festgesetzten Firstrichtung zu planen.
Die Hauptfirstrichtungen sind von Osten nach Westen zu errichten.

9.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

9.4 Die Kniestockehöhe ist innen gemessen, von OK Fertigfussboden bis UK Pfette

9.5 Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Hauslänge größer ist als die Gebäudebreite.

9.6 Wohngebäude dürfen nur mit den Betriebsgebäuden oder später errichtet werden.

10 Garagen

Vor den Garagen und Stellplätzen ist ein ausreichender Stauraum anzulegen.

Die Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken gem. Art. 7 BayBO herzustellen.

11 Es sind nur Einzelhäuser zulässig, die der betrieblichen Nutzung dienen.

12 Entlang des Planungsbereiches ist von den Grundstückseigentümern ein durchgehender Grünstreifen anzulegen.

13 Bepflanzung

= Baumbepflanzung

1 = Acer platanoides Spitzahorn — H. 3xV STU 18/20

2 = Quercus pedunculata Eiche — H. 3xV STU 14/15

3 = Tilia cordata Winterlinde — H. 3xV STU 18/20

= Unterpflanzung
2-reihig ca. 340 lfm
Pflanzabstand i.d. Reihe 1,00 m
Reihenabstand 1,00 m
= 340 Sträucher 2xV 60/100

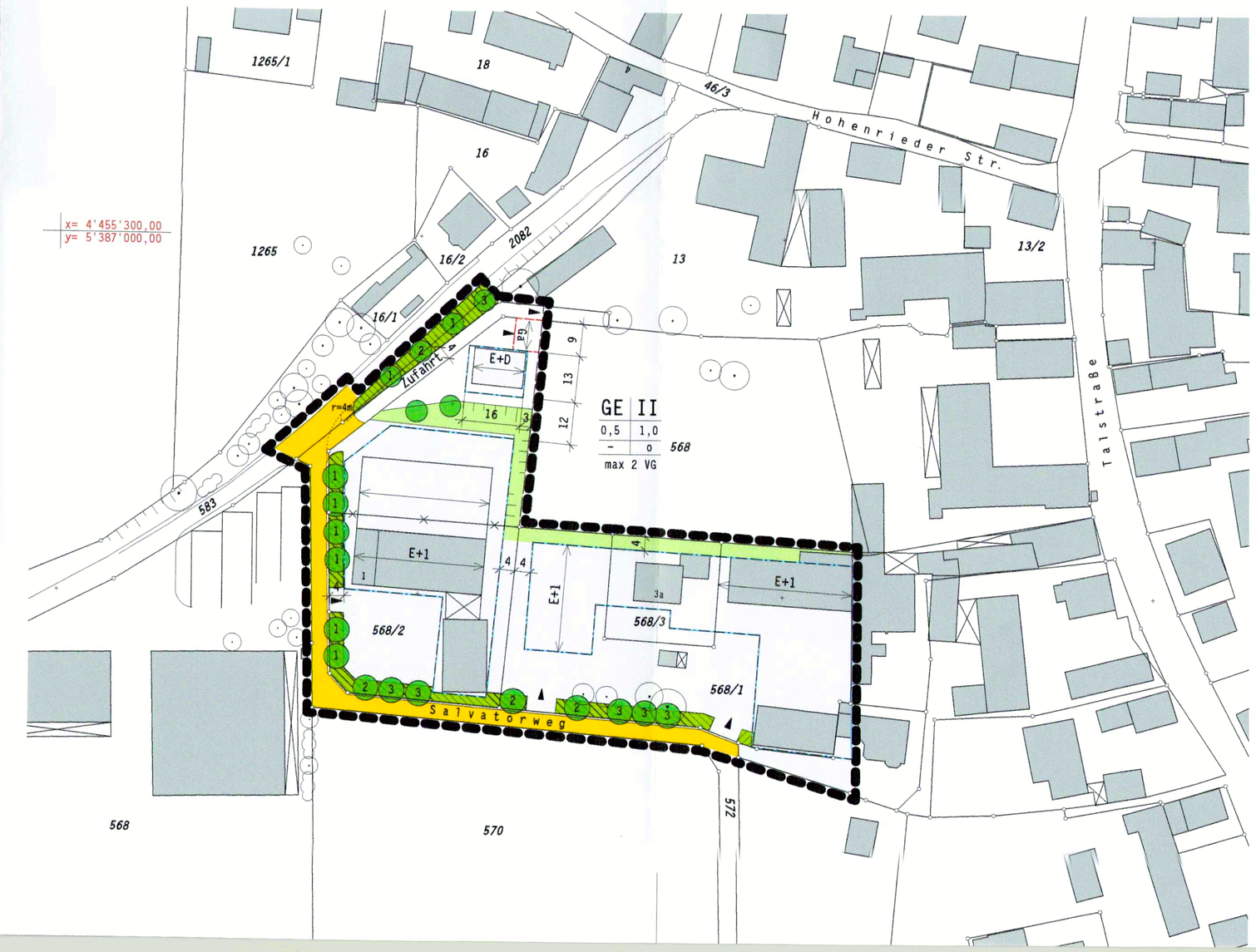
20%	Corylus avellana - Waldhasel
10%	Crataegus carrierei - Weißdorn
5%	Acer campestre - Feldahorn
10%	Sambucus nigra - Holunder
5%	Prunus spinosa - Schlehdorn
10%	Cornus mas - Kornelkirsche
10%	Cornus sanguinea - Hartriegel
10%	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
10%	Ligustrum vulgare - Liguster
10%	Viburnum opolus - Schneeball

14 Eingriffsregelung gem. BNatSchG §§ 15 und 18

Der sich aus der Planung gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ergebende Ausgleichsbedarf beläuft sich gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" auf 892 m2.
(siehe Lageplan unter Ziff. 20)
Dieser Bedarf ist über eine entsprechende Abbuchung von der kommunalen Ökokonto-Fläche Fl.Nr. 777, Gmkg. Hohenwart abzugelten.
Auf der im Jahr 2011 gemeldeten Ökokontofläche wird durch die Entwicklung und naturschutzorientierte Pflege einer Extensivwiese der Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Landschaftsraums im Sinne der Eingriffsregelung dauerhaft aufgewertet.

I. Planzeichnung M 1/1000

auf Grundlage der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung



IV Hinweise

15 Kartenzeichen

Flurstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

568/3 — Flurstücknummer z.B. 568/3

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Böschung
künstliche Böschungen mit maximaler Böschungsneigung von 1:3

16 Bodendenkmäler

Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterstraße 8, 86672 Thierhaupten, anzuzeigen.

17 Altlasten

Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zutage kommen, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

18 Grundwasser, Bauwasserhaltung

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bauwasserhaltungen (Grundwasserabsenkungen) erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

19 Wassergefährdende Stoffe

Für Bereiche von Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauzeit zu beachten.

20 Lageplan Ausgleichsfläche M 1/5000

V Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.05.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2013 hat in der Zeit vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2013 hat in der Zeit vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2014 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2014 bis 08.12.2014 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2014 bis 08.12.2014 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2014 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 15.12.2014 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 27. Juli 2017

Markt Hohenwart

~~Russer, 1.Bürgermeister~~ Reis, 2. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Hohenwart, den 27. Juli 2017

Markt Hohenwart

~~Russer, 1.Bürgermeister~~ Reis, 2. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27. Juli 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Hohenwart, den 27. Juli 2017

Markt Hohenwart

~~Russer, 1.Bürgermeister~~ Reis, 2. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Deimhausen
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 2
Gewerbegebiet "Salvatoräcker"
im Ortsteil Deimhausen
1. Änderung

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 Ursprungsplan vom 27.04.1989,
die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 15.12.2014
und
der Umweltbericht zur 1. Änderung in der Fassung vom 15.12.2014.

Planfertiger:

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

Datum:

Vorentwurf	25.04.2013
Entwurf	05.09.2014
Planfassung	15.12.2014