BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER III"
MIT TEILÄNDERUNG DES BP NR. 39 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER II"

ERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung Nummerierung	Bauweise
GRZ als Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Emissionskontingent tags	Emissionskontingente nachts

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (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)

den

Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" mit Teiländerung des BP Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II"

als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" ändert innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" und seine bisherigen Änderungen in folgenden Punkten:

- Entfall der Firstrichtung
- Änderung der Baugrenze
- Änderung der Grün- und Maßnahmenfläche:
  - Verkleinerung zugunsten einer Verbindungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Industriegebieten
  - Entfall der festgesetzten Geländehöhen (Höhenlinien)

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" und seiner bisherigen Änderungen gelten unverändert weiterhin.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, bestehend aus Teilräumlicher Geltungsbereich TG1: Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" Teilräumlicher Geltungsbereich TG2: Ausgleichsfläche A3, zugeordnet dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III"

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gle — eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (s. Festsetzungen Nr. 13)

2.2 Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten sind zulässig.

2.3 Im GI werden die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Höhenlage

3.1 GRZ 0,6 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6

Die private Grünfläche ist Teil des Baugrundstücks und darf bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

3.3 HbA 10,5 m — max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, z.B. 10,5 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.
Die HbA darf überschritten werden, wenn die festgesetzte Höhenlage des höchstgelegenen Dachabschlusses nicht überschritten wird und bei den Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor eindringendem Wasser und zur Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen getroffen werden.

3.4 435.5 — Höhenlage höchstgelegener Dachabschluss (HbA) als Höchstmaß, Angabe in Meter über Normalhöhennull, z.B. 435,5 m ü. NHN

3.5 Baugrenze zur Gliederung des Bauraums hinsichtlich der Höhenlage

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

4.1 a — abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

4.2 Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für Hauptgebäude sind nur begrünte Flachdächer (0° bis 5°Grad), mit einer Substratauflage von mind. 10 cm zur mind. extensiven Dachbegrünung, sowie begrünte geneigte Dächer zulässig. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen, die Aufnahme technisch und betriebstechnisch notwendiger Dachaufbauten, als Dachterrassen, zur Ausbildung fachgerechter Randstreifen o.ä. vorgesehen sind.
Auf den begrünten Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig.
Für baulich untergeordnete Dachflächen sind zudem Pultdächer bis 12° Grad Dachneigung ohne Dachbegrünung zulässig.

5.2 Dachaufbauten
Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten werden über die festgesetzte HbA hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind diese Aufbauten einzuhausen.
Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

5.3 Fassadengestaltung
Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig.
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien oder Gebäudeöffnungen.
Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 20 m zu begrünen, sofern betriebliche Anforderungen nicht entgegen stehen. Sie sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu gliedern; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substrattiefe von mindestens 0,8 m zu pflanzen.

5.4 Werbeanlagen:
Werbeanlagen an Hauptgebäuden dürfen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände angebracht werden. Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden.
Werbeanlagen an Nebengebäuden, Stützmauern und Einfriedungen sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von jeweils max. 2,0 m² nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbefahnen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Fahnen zulässig, die in einer Gruppe zusammenzufassen sind.
Bewegte, sich bewegende Schriftbänder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen Einfriedungen nur an den Innenseiten, die dem Industriegebiet zugewandt sind, errichtet werden.

5.6 Geländeveränderungen und Stützmauern
Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und bis zur Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden.
Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen, untereinander oder zu Gebäuden einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und sind zu begrünen.

6 Straßenverkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

6.2 öffentlicher Weg

6.3 Je Baugrundstück sind max. zwei Zufahrten in einer Breite von max. jeweils 10 m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge des Baugrundstücks von mehr als 120 m dürfen weitere Ausfahrten errichtet werden, sofern die Funktion der straßenbegleitenden Sickermulden nicht beeinträchtigt wird.

7 Versorgungsflächen

7.1 Elektrizität: Trafostation

7.2 Wasser: unteridische Löschwasserzisterne

8 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

9 Grünordnung (9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

9.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze sind vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

9.2 Öffentliches Grün

9.2.1 Erhaltung von Bäumen

zu erhaltender Baum
Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben innerhalb des Plangebiets entlang der Kreisstraße spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Hinweis:
Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

9.2.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2.2.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

9.2.2.2 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung: Anteil Blumen 50 %, Anteil Gräser 50%) anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Mulden zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Entlang der Kreisstraße ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Herstellung eines öffentlichen Fuß- und Radweges zulässig.
Die öffentliche Grünfläche ist 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

9.2.2.3 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün
Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu bepflanzen.
Die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig. Eine Befestigung der Mulden darf ausschließlich im Böschungsbereich erfolgen. Ebenfalls zulässig ist die Befestigung verbindender Überläufe zwischen den Mulden in einer Breite von jeweils max. 1,0 m. Die nicht befestigten Bereiche der Mulden sind mit standortgerechten Gräsern zu bepflanzen.
Die öffentliche Grünfläche ist 1-mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

9.2.2.4 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind heimische Laubbäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünflächen abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.2.2.5 zu pflanzende Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind heimische Sträucher
Jede Strauchgruppe ist ein- bis zweireihig, maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünflächen abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten:
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

9.2.2.6 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün
zulässig sind standortgerechte Laubbäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.3 Privates Grün

9.3.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des ersten Hauptgebäudes herzustellen.

9.3.2 Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die private Grünfläche darf durch Grundstücks-zufahrten unterbrochen werden. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von begrünten Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

9.3.3 zu pflanzender Baum in privater Grünfläche
zulässig sind standortgerechte Laubbäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten privaten Grünflächen abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.3.4 Stellplatzbegrünung
Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² sowie eine durchwurzelbare Baumpflanzgrube mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m bereitzustellen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern anzupflanzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

10 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Vogelschutz
Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 5 m², ohne Leistenunterteilung, ist reflexionsarmes Glas (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) zu verwenden, das entweder transluzent ist oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

10.2 Insektenschutz
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 4.000 K zulässig.

11 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Ausgleichsflächen allgemein
Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf den nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig.

11.2 Ausgleichsfläche A1
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nrn. 120 und 121, jeweils Gemarkung Seibersdorf eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 6.390 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" zugeordnet.

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Lebensraum für Neuntöter und Dorngrasmücke

11.2.1 Herstellungsmaßnahmen
- Pflanzung von insgesamt 14 zwei- bis dreireihigen, maximal 7,5 m langen Strauchgruppen bestehend aus jeweils mindestens 9 Sträuchern gemäß festgesetzter Pflanzliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.

  Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

  Pflanzliste (Pflanzennamen bot. / dt.):

- Amelanchier ovalis	Felsenbirne	- Berberis vulgaris	Berberitze
- Cornus mas	Kornelkirsche	- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Juniperus communis	Wacholder	- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehdorn	- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	- Rosa arvensis	Feldrose
- Rosa canina	Hundsrose	- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- Pflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen
  Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Einbringen von 3 Steinreihen; Körnung zwischen 0,1 bis 0,4 m; Länge mindestens 3 m
- Einbringen von 4 strukturreichen Totholzhaufen ausschließlich aus Laubgehölzen (Astwerk, Wurzelstöcke, Bretter)
- Einbringen von 3 Baumstämmen liegend, Laubhölzer, Stammdurchmesser mindestens 0,4 m; Länge mindestens 2 m
- Anlage einer Blumenwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 2 g/ m².
  Vor der Ansaat ist der Oberboden abzutragen und durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

11.2.2 Pflegemaßnahmen
Die Ausgleichsfläche ist 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07 erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11.3 Ausgleichsfläche A2
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden auf Teilflächen der Fl.Nrn. 60, 121, 122 und 124, jeweils Gemarkung Seibersdorf Ausgleichsflächen mit einer Größe von insgesamt 5.450 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" zugeordnet.

A2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Strukturanreicherung der Feldflur mit frei wachsenden Hecken, Einzelbaum-pflanzungen in Kombination mit blütenreichen Gehölzrändern und wechselfeuchten Standorten

11.3.1 Herstellungsmaßnahmen
- Auf einer Länge von ingesamt 210 m ist eine frei wachsende zwei- bis dreireihige Hecke, bestehend aus heimischen Sträuchern und heimischen Laubbäumen, zu pflanzen. Die Hecke ist abschnittsweise, jedoch spätestens nach 30 lfm, zu unterbrechen. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist ausgeschlossen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Auf die Hecke verteilt sind 28 heimische Laubbäume zu pflanzen.
  Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
  Mindestqualität Laubbaum: verpflanzte Heister, Höhe 125-150 cm
  Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Pflanzlisten unter Pkt. 3 Hinweise - Pflanzliste Sträucher heimisch und Pflanzliste Bäume heimisch zu verwenden.
- Pflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche
  Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
  Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Pflanzliste unter Pkt. 3 Hinweise - Pflanzliste Bäume standortgerecht zu verwenden.
- Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Befestigung der Mulden darf ausschließlich im Böschungsbereich erfolgen. Ebenfalls zulässig ist die Befestigung verbindender Überläufe zwischen den Mulden in einer Breite von jeweils max. 1,0 m. Die nicht befestigten Bereiche der Mulden sind mit standortgerechten Gräsern zu bepflanzen.
- Außerhalb der Mulden, auf den noch bodenoffenen Bereichen, ist ein blütenreicher Gehölzsaum durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 40% und Anteil Gräser 60%; Ansaatstärke 3,5 g/ m² anzulegen.
  Vor der Ansaat ist der Oberboden abzutragen und durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

11.3.2 Pflegemaßnahmen
Die Ausgleichsfläche ist 1-mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11.4 Ausgleichsfläche A3 (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme/CEF-Maßnahme)
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1337 Gemarkung Freinhausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 16.700 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" zugeordnet.

A3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Flachlandmähwiese als Lebensraum für Wiesenbrüter

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG vor dem Eingriff, d. h. vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten, zu erfolgen.

11.4.1 Herstellungsmaßnahme
Anlage einer Glatthaferwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% und Anteil Gräser 70%; Anssatstärke: Die Aussaat hat mit einer reduzierten Saatgutmenge (50 – 70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes zu erfolgen. Vor der Ansaat ist die gesamte Fläche zu grubbern. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

11.4.2 Pflegemaßnahmen
- Ca. 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat ist ein erster Schröpfschnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich. Dieser ist bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im ersten Jahr nach der Ansaat zu wiederholen. Anschließend ist die Ausgleichsfläche 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07 erfolgen. Die Fläche ist in Mosaikform oder vom Feldinneren nach außen zu mähen, um Tieren Fluchtmöglichkeiten zu gewähren. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Erhalt des Böschungsbereichs inkl. Gehölzbestand

12 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

12.1 SB — Versickerungsbecken

12.2 Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 III-1 — Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente, z.B. GI III-1

13.2 tags L_{EK} 62 dB(A)/m² — den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags, z.B. 62 dB(A)/m²

13.3 nachts L_{EK} 47 dB(A)/m² — den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts, z.B. 47 dB(A)/m²

13.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m²]	Tag (L_{EK},tags)	Nacht (L_{EK},nachts)
GI III-1	19.144	62	47
GI III-2	23.085	62	47
GI III-3	20.072	62	47
GI III-4	8.147	63	48

13.5 Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente mit Bezugspunkt BPzus

13.6 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+310,0	+323,0	+13,0	+14,0
B	+206,0	+239,0	+8,0	+23,0
C	+239,0	+269,0	+11,0	+26,0

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren A bis C hat UTM32-Koordinaten: X = 677505,67 / Y = 5383774,61.

Hinweis:
Die Zusatzkontingente finden nur bei den Emissionsflächen (GI III-1 bis GI III-4) Anwendung. Die Fläche GI II-3 erhält kein Zusatzkontingent. Für die Kontingentfläche GI II-3 (ehemals, im BP39 bezeichnet als GI 3) ist die Festsetzung aus Ziffer C des Bebauungsplanes Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II" 3. Änderung, Planfassung vom 30.09.2019 heranzuziehen. Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel beträgt: 71/56 dB(A)/m² (Tag/Nacht). Die Festsetzung gelten unverändert weiter.

13.7 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

13.8 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

13.9 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

13.10 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

14 Sonstige Planzeichen

14.1 Maßzahl in Meter, z. B. 10 m

14.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, hier: HbA, Höhenlage

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- Gemarkungsgrenze
- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- bestehendes Hauptgebäude mit Überdachung und Hausnummer
- Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" - 3. Änderung
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Einfahrtsbereich / planerisch freigehaltener Bereich für alternative Einfahrt
- Höhenschichtlinien in m ü. NHN, z.B. 436 m ü. NHN
- Böschung
- bestehende Stromleitung
- Anbauverbotszone 15m ab Fahrbahnrand
- Sichtdreieck, Schenkellänge 110m
- vorgesehene Fuß-, Rad- und Pflegewege in Grünflächen
- zu rodender Baum
- Gehölzbestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III"
- Ausgleichsfläche, zugeordnet dem Bebauungsplans Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II"
- vorgeschlagener Baumstandort in Ausgleichsfläche
- vorgeschlagener Pflanzstandort für Strauchgruppe in Ausgleichsfläche
- straßenbegleitende Sickermulden
- im Zuge der Erschließung aufgefüllte Fläche (s. Anlage Geländeschnitte)
- 420.0 — Höhenlage Erdgeschoss-Rohfußboden bei maximaler Ausnutzung der Höhenlage HbA und der GH, Angabe in Meter über Normalhöhennull, z.B. 420,0 m ü. NHN
- 430.42 — Höhenlage Straßenachse z. B. 430.42 m ü. NHN

2 Artenschutz
Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung im Offenland hat vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) zu erfolgen.
Gehölzbeseitigung
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Gehölzbeseitigungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.

3 Ausgleichsflächen, zugeordnet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II"
Der im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II" ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.328 m² wird, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Änderungsverfahrens abgestimmt, nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan bearbeitet. Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt gedeckt:
- Ausgleichsfläche A3:
  Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1337 Gemarkung Freinhausen wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.475 m² der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II" zugeordnet.
  Plandarstellung, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche sind den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" unter dem Pkt. "Ausgleichsfläche A3" zu entnehmen.
- Ausgleichsfläche A4:
  Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 739 Gemarkung Waidhofen (Gemeinde Waidhofen) wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.853 m² der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 - Industriegebiet "Ziegelstadeläcker II" zugeordnet.
  Plandarstellung, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche sind der Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" zu entnehmen.

4 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

6 Immissionsschutz
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Hohenwart, Marktplatz 1, 86558 Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.
Für zukünftige Bauvorhaben wird aus lärmtechnischer Sicht angeregt, die geplanten Gebäude derart zu situieren, dass hierdurch eine abschirmende Wirkung von Gebäuden in Richtung Thierham hergestellt wird.
Folgende Immissionsorte liegen der Begutachtung zugrunde:
Alle Gemarkung Seibersdorf, nur IO6 Gemkg. Weichenried; UTM-32-Koordinaten (x; y; z)
IO1 - FlNr. 115/11 (677420,02; 5383745,89; 0,00; 0,00), IO2 - FlNr. 115/7 (677433,40; 5383848,08; 0,00; 0,00),
IO3 - FlNr. 912/13 (677243,57; 5384073,71; 0,00; 0,00), IO4 - FlNr. 853/2 (676594,86; 5383871,26; 0,00; 0,00),
IO5 - FlNr. 1039 (676908,23; 5384248,55; 0,00; 0,00), IO6 - FlNr. 1519 (678084,07; 5384502,88; 0,00; 0,00),
IO7 - FlNr. 20/1 (677203,82; 5382861,75; 0,00; 0,00), BP1 - FlNr. 115/8 (677470,69; 5383705,24; 2,40; 0,00)

7 Wasserwirtschaft - Versickerung auf privaten Baugrundstücken
Für jedes Bauvorhaben sind die Entwässerungseinrichtungen von einem fachlich geeigneten Ingenieurbüro zu dimensionieren und nachzuweisen. Der Nachweis ist den Bauantragsunterlagen beizulegen.
Gemäß dem Merkblatt DWA-M 153 ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine Reinigung zu gewährleisten. Je nach Nutzung und Versiegelung ist eine Versickerung über eine Oberbodenschicht oder eine entsprechende Filteranlage vorzusehen, welche nach DWA-Merkblatt M 153 zu dimensionieren ist.

8. Gestaltung der Oberfläche von Außenbauteilen mit klimawandelangepasster Farb- und Materialwahl
Zur Vermeidung von Aufheizeffekten an Dach- und Fassadenflächen sind schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche und -materialien zu vermeiden. Es wird daher ein Hellbezugswert HBW < 40 (0 = weiß, 100 = schwarz) und ein möglichst hoher TSR-Wert mit geringer thermischer Aufheizung der Außenbauteile empfohlen.
Davon ausgenommen sind gliedernde und gestaltende Farbakzente oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.

9 Pflanzlisten

9.1 Pflanzliste Sträucher heimisch
(Pflanzenname bot./dt.)

- Amelanchier ovalis	Felsenbirne	- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	- Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
- Prunus mahaleb	Felsenkirsche	- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

9.2 Pflanzliste Bäume heimisch
(Pflanzenname bot./dt.)

- Acer campestre	Feldahorn	- Quercus petraea	Traubeneiche

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Baumarten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

9.3 Pflanzliste Bäume standortgerecht
(Pflanzenname bot./dt.)

- Gleditsia triacanthos "Skyline"	Gleditschie	- Robinia pseudoacacia "Sandraudiga"	Robinie
- Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere		

Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Baumarten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

10 Freiflächengestaltungsplan
Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist von den Bauinteressenten in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2020 hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis 15.01.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2020 hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis 15.01.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 20.08.2021 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.07.2021 bis 20.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2021 als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt
   Hohenwart, den ....

   ....
   Jürgen Haindl
   Erster Bürgermeister — Siegel
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... 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 bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
    Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

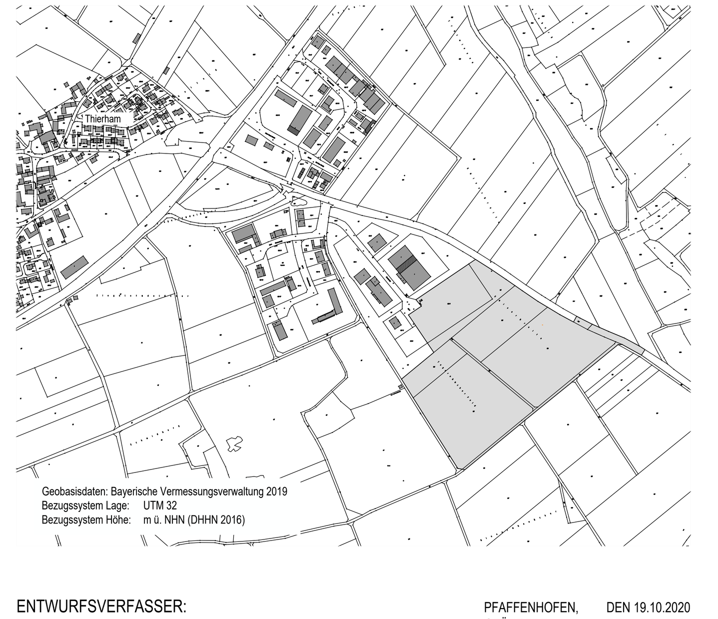
    Hohenwart, den ....

    ....
    Jürgen Haindl
    Erster Bürgermeister — Siegel

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER III" MIT TEILÄNDERUNG DES BP NR. 39 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER II"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN,	DEN 19.10.2020
GEÄNDERT,	DEN 10.05.2021
GEÄNDERT,	DEN 19.07.2021
GEÄNDERT,	DEN 27.09.2021

Proj.Nr.: 2011.127