A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

GE 4

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (zB 4):
Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig soweit die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. C. berücksichtigt werden.
Nicht zulässig sind Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

II

a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z.B. 2 Vollgeschoße

GRZ 0,5

b) zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück,
z.B. 0,5; die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um mehr als 50 von Hundert ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

GFZ 0,8

c) zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück,
z.B. 0,8; als Höchstgrenze,
bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Baugrenze;
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, jedoch nur innerhalb der als Überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

o

b) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

5. Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

b) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

R=15

d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m

6. Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

b) öffentliche Grünfläche;
Straßenbegleitgrün bzw Ortsrandeingrünung

c) private Grünfläche als Rahmengrün
gem. Ziff. B 4. b).

7. Sonstiges

12,0

Verbindliches Maß; Maßzahl
in Metern z.B. 12,0 Meter

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO.
Der Artikel 7 Abs. (1) BayBO findet keine Anwendung.

2. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

a) Gebäudeformen
Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudelänge in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt.

b) Dachformen:
Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauräume sind nur geneigte Dächer mit der Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
Ausnahmsweise sind Flachdächer

DN 8-15°

c) Dachneigungen:
Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 8 bis 15°.

d) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich Materialien im Farbton hellgrau oder silberfarben zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.

e) Aussenwandflächen:
Aussenwände sind nur als weiß gestrichene Putzfassaden zulässig.
Wandverkleidungen aus Holz oder silberfarbenem Profilblech sind zulässig.

f) Werbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses, bei Hallen jedoch nur bis max. 5,0 m über Oberkante FFB des Erdgeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt je Gebäudeseite nur 10% der Fassadenfläche einnehmen.

g) Werbeanlagen sind auch als Fahnen zulässig, jedoch max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge. Diese dürfen auch in Gruppen zusammengefaßt werden.

3. Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe

409,50

a) Höhenlage
Die geplante Geländehöhe ist durch Planzeichen (Höhenlinie über NN) festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug zur festgesetzten geplanten Geländehöhe sind unzulässig, ausgenommen geringfügige Abweichungen, die die plannäßige Höhenstaffelung der Baugebiete nicht stören.

WH 7,50

b) Wandhöhe
Die Wandhöhe in Metern ist in dem Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß. Die Ermittlung der Wandhöhe WH erfolgt entsprechend Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.

c) Firsthöhe
Die maximal zulässige Firstoberkante ist unabhängig von der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe beschränkt auf 417,00 m NN.

4. Grünordnung, Aussenanlagen, Regenwasserversickerung

a) Begrünung:
Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

b) Bepflanzung:
Die mit Planzeichen festgesetzten Rahmengrünflächen sind zu 100 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzweise für Sträucher 1 St / m2, Pflanzweise für Bäume 1 St / 600 m2 Grundstücksfläche.
Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze aus der folgenden Auswahlliste zu verwenden.

Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für
Bäume straßenbegleitend 4 x v, STU 12-14 cm, m.B.
Bäume 4 x v, 350 - 400 cm, m.B.
Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm.

Bäume:		Sträucher und Hecken*:	
Acer platanoides	-Spitzahorn	Acer campestre*	-Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn	Carpinus betulus*	-Hainbuche
Tilia cordata	-Winterlinde	Cornus mas	-Kornelkirsche
Fagus sylvatica	-Rotbuche	Cornus sanguinea	-Hartriegel
Quercus robur	-Stieleiche	Corylus avellana	-Haselnuß
Acer campestre	-Feldahorn	Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	-Hainbuche	Ligustrum vulgare*	-Liguster
Prunus avium	-Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche	Prunus spinosa	-Schlehe
		Rhamnus frangula	-Faulbaum
		Rosa canina	-Hundsrose
		Sambucus racemosa	-Traubenholunder

c) Befestigte Flächen:
Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind im Bereich der Erschließung und auch innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Im Bereich der Wege und Plätze dürfen nur versickerungsfähige Flächenbefestigungen eingebaut werden (z.B. Pflaster mit offener Fuge).
Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zu befestigen.

d) Regenwasserversickerung:
Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wird, soweit entsprechend den einschlägigen Regelwerken zulässig, verbindlich festgesetzt. Für die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann der Rechenwert cal Kf = 0,00003 m/s zugrundegelegt werden.

e) Elektrische Verteilerschränke, Trafostationen:
Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränke auf den Baugrundstücken 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.

IO 4

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

65 dB(a) | 45 dB(a)

a) Auf den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 4 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren immissionswirksames, flächenbezogenes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel Lwa" nicht überschritten werden:

z.B. Tags: 65 dB(A) / Nachts: 45 dB(A) (Pegel in dB(A)/m2).

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 7:00 Uhr.

b) Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der VDI - Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" (Jan 1998) und der VDI - Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" (März 1997) nachzuweisen, daß die festgesetzten Immissionswirksamen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

c) Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällei nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

d) Auf den Gewerbeflächen GE 1, und GE 2 entlang der Bundesstraße B 300 ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn diese eine Mindestentfernung von 60 m von der Mittelachse der Bundesstraße B 300 haben oder durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) amtliche Grundstücksgrenze

b) aufzuhebende Grundstücksgrenze

916

c) Flurstücknummer z.B. 916

200
0,9

d) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, zb 200/10, verkleinert dargestellt.
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnfläche 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.

7,5 | 7,5

e) Oberirdische Hauptversorgungsleitung
mit Angabe des Schutzbereiches (zB 2 x 7,5 m).
Gem. Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist der Versorgungsträger bei allen Bauvorhaben zu hören, die im Bereich des Schutzstreifens der Leitung errichtet oder verändert werden sollen.

GWM 1

f) Grundwassermeßstelle mit Nr., zB 1, entsprechend Baugrundgutachten

IO 4

g) Bezugsimmissionsort mit Nr. zB 4,
gem Gutachten der UTP-GmbH Nr. 1056/98 - P8 vom 13.08.1998

Lageplan M 1 / 1'000

2. Hinweise durch Text

a) Baugrund:
Der Baugrund besteht gemäß dem Baugrundgutachten Nr. 109801 des Büro für Ingenieurgeologie S. Gamperl, Schrobenhausen, v. 27.10.1998 aus Tertiärsanden mit geringen Anteilen aus Kies und örtlich begrenzten Einlagerungen von Tertiärtonen und -schiffern. Das Grundwasser wurde, (bereichsweise in gespanntem Zustand), im Okt. 98 bei GWM 3 auf ca. 403,30 m NN und bei GWM 2 auf ca. 402,15 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NW festgestellt, das Fließgefälle betrug 1,3 %. Die Schwankungen des Grundwasserspiegels betragen nach den bisherigen Beobachtungen ca. 0,25 bis 0,50 m. Für konkrete Bauvorhaben wird aufgrund der nicht ganz einheitlichen Baugrundverhältnisse empfohlen, nähere Untersuchungen durchzuführen.

b) Ver-und Entsorgungsleitungen
Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

c) Bodendenkmäler:
Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG.

F Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß	am	16.03.1998
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am	20.03.1998
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom	01.07.1998 bis 31.7.1998
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	am	23.11.1998
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom	10.12.1998 bis 11.1.1999
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am	10.06.99
7. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am	7.6.1999
8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB	am	07.09.99

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Bauamt des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften
des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.)

Hohenwart, den 07.09.99

Markt Hohenwart

Russer,
1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart"

P L A N F A S S U N G

Das Planungsgebiet umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke mit den Flurnummern: 912, 913, 914, 915, 917 und 918
sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr: 911 und 963, sowie 912/1 und 919.
Gemarkung Selbersdorf.

Planfertiger:

Helmut Bielenski + Gerhard Breu, Architekten BDA

Unterer Markt 16, 86658 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:

Vorentwurf	20.05.1998
Entwurf	20.11.1998
Planfassung	10.05.1999

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.97 (BGBl I S.2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.1132), sowie des Artikels 89 Abs. (1) Ziff. 17. und des Artikels 91 Abs. (1) Ziffern 1 und 4 und Abs.(3) und (4) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl S. 433
sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677)
diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.