A1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

A2 Maß 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 im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig sowei die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. C. berücksichtigt werden.
Nicht zulässig sind Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

A3 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 nur 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.

A4 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

A5 Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

b) öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

R=15 — d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m

A6 Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

b) öffentliche Grünfläche;
Straßenbegleitgrün bzw. Ortsrandeingrünung

c) private Grünfläche als Rahmengrün, Bepflanzung gemäß Ziff. B4 b); der Schutzabstand von 3 m zwischen Gebäude und Eingrünung zur ausreichenden Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen und zur Sicherung der Wuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Pflanzung ist einzuhalten.

A7 Sonstiges

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

B1 Abstandsflächen

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

B2 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 Baufläche sind nur geneigte Dächer mit der Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

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

d) Dacheckung:
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.

B3 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 planabhängige Höhenstaffelung der Baugebiete nicht stören.

WH 7,50 — b) Wandhöhe
Die Wandhöhe in Metern ist in den 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.

B4 Grünordnung, Aussenanlagen, Niederschlagswasser

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:

Acer platanoides	-Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn	
Tilia cordata	-Winterlinde	
Fagus sylvatica	-Rotbuche	
Quercus robur	-Stieleiche	
Acer campestre	-Feldahorn	
Carpinus betulus	-Hainbuche	
Prunus avium	-Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	-Eberesche	

Sträucher und Hecken":

Acer campestre"	-Feldahorn	
Carpinus betulus"	-Hainbuche	
Cornus mas	-Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	-Hartriegel	
Corylus avellana	-Haselnuß	
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare"	-Liguster	
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche	
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 Fahrbahnbereichen zulässig.
Auf den Gewerbegrundstücken ergibt sich die Zulässigkeit von wasserdurchlässigen oder versickerungsfähigen Flächenbefestigungen nach dem Vorsorgegrundsatz aufgrund der Flächenverschmutzung. Gewerbeflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die fachkundige Stelle beim Landratsamt Pfaffenhofen ist hierbei einzuschalten.

d) Niederschlagswasser:
Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser soll, soweit entsprechend den einschlägigen Regelwerken: (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV, Arbeitsblatt DWA-A138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlags- wasser und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser-TRENGW) zulässig, ausgeführt werden. Zuvor ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens wegen natürlicher Schwankungen im Baugrundgefüge mittels Durchlässigkeitsbewert zu prüfen.

e) Ausgleichsmaßnahmen:
Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart" 2. Änderung werden Flächen aus dem Ökokonto des Marktes Hohenwart für den Ausgleich zur Verfügung gestellt. Aus Flurnummer 777, Gemarkung Hohenwart wird eine Fläche von 5.010 m2 als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.

C Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

65dB(A)/m2 50dB(A)/m2 — 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 Schallleistungspegel LwA' nicht überschritten werden:

z.B. Tags: 65 dB(A) / Nachts: 50 dB(A) (Angabe 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 1990) und der VDI – Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" (März 1997) nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel 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 Ausnahmefällen 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.

e) Auf den Gewerbegebietsflächen GE 5 und GE 6 sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenbezogenes Emissionsverhalten das nachfolgend aufgeführte Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum Ln:= (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LW,N (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreitet:

65 dB(A) | 50 dB(A)

Bezeichnung Teilfläche	Fläche [m2]	Emissionskontingent Lw [dB(A)/m2] Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE 5	6'280	65	50
GE 6	6'438	65	50

f) Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 4 die jeweils zutreffenden Orientierungswerteanteile einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten der zugehörigen Teilflächen. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

g) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauantragsunterlage die Art des Nachweises der Einhaltung auf Basis der Ermächtigung der BauNorV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.

h) Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

i) 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 ergebenen Immissionskontingente.

Nachts < 59 dB — j) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen nicht näher als bis zur 59 dB(A)-Nachtisophone an die B 300 heranrücken. Auf Grund der Verkehrslärmimmission durch die Bundesstraße B 300 und der bestehenden- bzw. geplanten Gewerbenutzungen sind alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohn-/Schlafzimmer der Betriebsleiterwohnungen mit Schallschutzfenstern und kontrollierter Wohnraumlüftung auszustatten. Sind die Schallschutzfenster öffenbar, so sind weitere Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Loggienvorglasungen, Schiebewände, kalte Wintergärten, Prallscheiben oder vergleichbare Maßnahmen erforderlich.

k) Im Zuge des konkreten Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens ist unaufgefordert ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 vorzulegen. Die genannten Normen können beim Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.

D1 Übersichtslageplan Ausgleichsfläche M 1/5'000

D2 Planzeichnung M 1/1'000

Plangrundlage: Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung – DFK

D3 Hinweise durch Planzeichen

a) amtliche Grundstücksgrenze

b) aufzuhebende Grundstücksgrenze

916 — c) Flurstücknummer z.B. 916

d) bestehende Gebäude

200 / 20 — e) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern, z.B. 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 Gegenstände- 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.

1,5 / 1,5 — f) Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe des Schutzbereiches (z.B. 2 x 7,5 m).
Gem. Art. 70 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., z.B. 1, entsprechend Baugrundgutachten

IO 4 — g) Bezugsimmissionsort mit Nr. z.B. 4, gemäß Gutachten der UTP-GmbH Nr. 1056/98 – PB vom 13.08.1998 und gemäß Gutachten IB Andreas Kottermair Nr. 5141.0/2014 – FB vom 01.12.2014

h) Anbauverbotszone
gemäß § 9 Abs. 6 FStrG und Art. 23 BayStrWG.
werbende oder sonstige hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, in einem Mindestabstand von 10,0 m vom Fahrbahnrand der B 300 besteht ein Pflanzverbot von Bäumen und Sträuchern.

D4 Hinweise durch Text

a) Baugrund:
Der Baugrund besteht gemäß dem Baugrundgutachten Nr. 109801 des Büro für Ingenieurgeologie S. Baumert, Schrobenhausen, v. 27.10.1998 aus Tertiärsanden mit geringen Anteilen aus Kies und örtlich begrenzten Einlagerungen von Tertiärtonen und -schluffen. Das Grundwasser wurde, tiefenschiefe in gespannten Zustand, im Oktober 1998 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 einheitlichen Baugrundverhältnisse empfohlen, nähere Untersuchungen durchzuführen.

b)
Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbindung der Baukörper ins Grundwasser, wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Für Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Soffe in den Untergrund gelangen.

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

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

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.

f) Altlasten, Bodenverunreinigungen:
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich zu informieren

g) Niederschlagswasser
Sofern die Versickerung von Niederschlagswasser nach den Festsetzungen in Ziffer B 4 c) nicht möglich ist, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Die in Ziffer B 4 c) genannten technischen Regelwerke sind zu berücksichtigen.

G Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2015 hat in der Zeit vom 08.05.2015 bis zum 08.06.2015 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 25.04.2015 hat in der Zeit vom 08.05.2015 bis 08.06.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis zum 28.08.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2015 bis zum 28.08.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.09.2015 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 14.09.2015 als Satzung beschlossen.
Hohenwart, den 12. Okt. 2015
Russer, 1.Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Hohenwart, den 12. Okt. 2015
Russer, 1.Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Hohenwart, den 12. Okt. 2015
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart" 2.Änderung und Erweiterung

PLANFASSUNG
Verfahren nach § 10 Abs.1 BauGB

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 10.05.1999,
die Begründung zur 1. Änderung in der Fassung vom 15.12.2014
und
die Begründung zur 2. Änderung in der Fassung vom 14.09.2015 und der Umweltbericht zur 2. Änderung vom 10.07.2015.

Planfertiger:

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

Datum:

Vorentwurf	25.04.2015
Entwurf	10.07.2015
Planfassung	14.09.2015