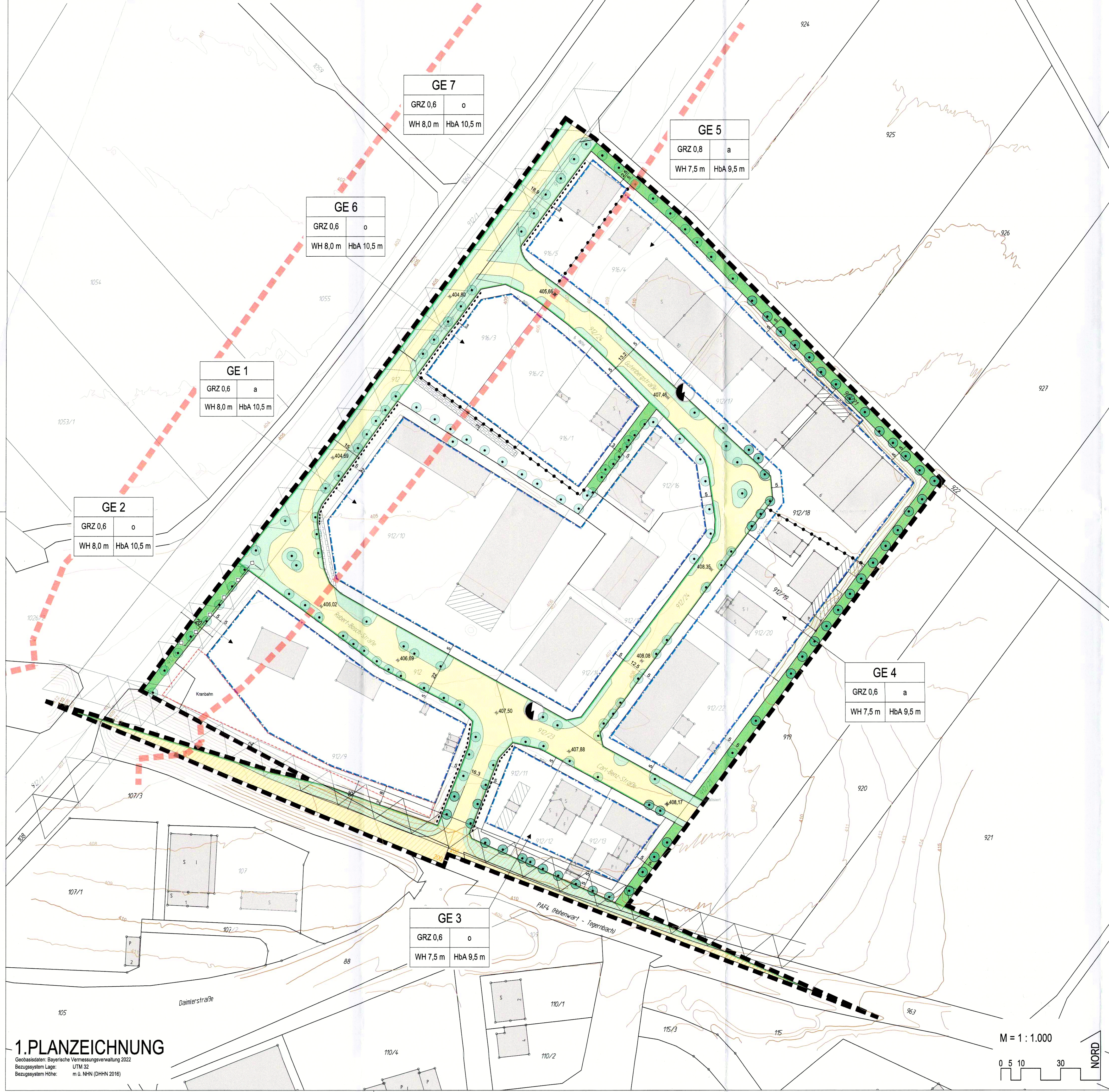


BEBAUUNGSPLAN NR. 28

"HOHENWART GEWERBEPARK" - 3. ÄNDERUNG



PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13a 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. 28 "Gewerbepark Hohenwart" - 3. Änderung

als SATZUNG.

Der Bauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart" - 3. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart" und seine bisherigen Änderungen vollständig. Etwasige Gutachten und die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan sowie zu den bisherigen Änderungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - GE 1** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebszwecke sowie Betriebszwecke, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig sowie die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 11 berücksichtigt werden.
 - Nicht zulässig sind Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autobackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO), Höhenlage**
 - GRZ 0,8** höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0,8
 - Die private Grünfläche ist Teil des Baugrunds und darf bei der GRZ-Ermittlung dem Baugrundstück zugerechnet werden.
 - Im GES darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
 - WH 7,5 m** max. zulässige Wandhöhe in Metern (m), z. B. 8,5 m
 - Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachstuhl zu messen.
 - Bei Spül-Level, freigelegten Kellergeschossen oder ähnlich höhenversetzten Geschossen ist als Erdgeschoss das der Höhenlage der Erschließungsstraße nächstgelegene Geschoss anzunehmen.
- HbA 10,5 m** max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Metern (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.
- Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe und für die höhere Seite die max. zulässige HbA.
- Höhenlage** OK RFB darf maximal 0,50 m über der Oberkante der den Grundstücken jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird dabei von der Gebäudemitte (Hauptgebäude) zur Erschließungsstraße im rechten Winkel. Für die Neumrichtung von Gebäuden darf alternativ die Höhenlage des OK RFB aus dem Baugenehmigungsbereich des Baubestandes auf dem Betriebsgelände verwendet werden.
- Untergeordnete technische Bauteile** Technisch und betriebsbedingt notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsverläufe dürfen die zulässige Gesamthöhe HbA um maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
 - o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
 - Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
 - Baugrenze**
 - Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
 - Krautbahn** Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche
- Bauliche Gestaltung**
 - Werbeanlagen** Werbeanlagen sind an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses bis max. 5,0 m über Oberkante FFB des Erdgeschosses zulässig. Sie dürfen insgesamt als Gebäudesatz nur 10% der Fassadenfläche einnehmen. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 4,0 m über OKG (Oberkante Gelände) nicht überschreiten. Die Anschlagfläche der Werbeanlage wird auf insgesamt max. 10 m² und für jede Seite auf 5,0 m² beschränkt. Werbeanlagen sind auch als Fahnen zulässig, jedoch max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge. Diese dürfen in einer Gruppe zusammengefasst werden.
 - 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 abgetragen werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungsunter- und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Freilegung des Untergrundes ist außerhalb der Vorzone (zwischen vorderer Baugrenze, deren seitlicher Verlängerung und der Erschließungsstraße) zulässig, sofern geeignete Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser ergriffen werden. Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen, zu anderen baulichen Anlagen (Gebäuden, Einfriedungen etc.), oder zu Böschungsfüßen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und sind zu begrünen.

- Strassenverkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unveränderlicher Darstellung von bestehendem Verkehrsmittel
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsfächen**
- Elektrizität: Trafostation**
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherheitlich zu gestalten (z.B. durch wasserundurchlässige Plattenbeläge, Plattenbeläge mit Stollen- bzw. Rasterbelägen, Rasengitter, Schutzstreifen, wasserdichte Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenaustausch ausgeschlossen werden können.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)**
- Öffentliches Grün** Öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung
- 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 spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Privates Grün** Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.
- Private Grünfläche als Rahmegrün** Die Rahmegrünflächen sind zu 100% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Planweise für Sträucher 150 m², Planweise für Bäume 150/600 m² Grundstücksfläche. Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubbäume zu verwenden. Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für: Bäume straßenbegleitend 4 x v. 300-400 cm, m. B. Bäume 4 x v. 300-400 cm, m. B. Sträucher 2 x v. 60-100 cm Geeignete Arten: s. Hinweise Anmerkungen Bestehende Leitungen sind bei Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Ausgleichsfläche** Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart" 2. Änderung werden Flächen nach § 29a BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutzrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 28 "Hohenwart Gewerbepark" nach Rücksprache mit dem Landratsamt vorzulegen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 11.1** Innerhalb des Bebauungsplans sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentermittlung" weder tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) überschreiten.

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{eq,tags}$	$L_{eq,nachts}$
Teilfläche GE 1	10.049,1 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche GE 2	4.581,1 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche GE 3	18.943,3 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche GE 4	15.914,0 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche GE 5	4.686,7 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche GE 6	6.415,8 m²	65 dB(A)	50 dB(A)
Teilfläche GE 7	1.626,7 m²	65 dB(A)	50 dB(A)

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingente heranzuziehen.
- Pflanzliste** Folgende Arten werden zur Pflanzung empfohlen:
 - Bäume (Pflanzname bot. - dt.)**
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Tilia cordata
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Sorbus aucuparia
 - Spitzenhahn**
 - Bergahorn
 - Wirtelrinde
 - Rötliche
 - Stieleiche
 - Feldahorn
 - Hainbuche
 - Vogelkirsche
 - Eberesche
 - Sträucher und Hecken (Pflanzname bot. - dt.)**
 - Acer campestre
 - Caprinus betulus
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Eucyrtus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus frangula
 - Rosa canina
 - Sambucus racemosa
 - Feldahorn**
 - Hainbuche
 - Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Faulbaum
 - Händtrose
 - Traubenholunder
- 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 ergebende Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Wohnungen für Aufwuchs- und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke** dürfen nicht näher als bis zu 59 dB(A)-Nachschallpegel an die B300 heranrücken.
- Sonstige Pflanzungen**
 - 10** Maßzahl in Meter, z. B. 10 m
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Höhenlage innerhalb eines Baugebiets**
 - Leitungsgrün** zugunsten des Abwasserzweckverbandes Markt Hohenwart (Süd: Regenwasserkanal DN200, Nord: Schmutzwasserkanal DN200)

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen**
 - besteh. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer z. B. 109
 - besteh. Hauptgebäude mit Nebengebäude und Hausnummer
 - Sichtstrich mit Angabe der Schenkellängen in Metern, z. B. 200/10, verkürzter dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen 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 Fahrbahnhöhe erheben. Ebenso dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenabgrenzung abzustimmen.
 - Anbauverbotszone (B300: 20 m, PAF4: 15 m, jeweils ab dem befestigten Fahrbahnrand)
 - Höherschichtlinien in m ü. NN z. B. 409 m ü. NN
 - Kanaldeckenhöhen im Bestand in m ü. NN z. B. 407,50 m ü. NN
 - unterirdische Leitung
- Bodenmerkmal** Eventuell zu Tage tretende Bodenmerkmale unterliegen gemäß Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Landwirtschaft** Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Immissionen (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Verkehr verursacht werden. Bei Anpflanzung und Eingrünung zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten. Dies bedeutet z.B. bei der Anpflanzung von Gehölzen > 2m einen Abstand von mindestens 4 Meter (Art. 47 u. 48 AGBG).
- Allianzen** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Allienverwundlichkeiten oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt in Kenntnis zu versetzen.
- Immissionsschutz** Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlichen anerkannten Stelle nach § 29a BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutzrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 28 "Hohenwart Gewerbepark" nach Rücksprache mit dem Landratsamt vorzulegen.
- Im Bebauungsplan** dürfen die in der Begründung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ("Wohnungen für Betriebszwecke und Betriebszwecke" usw.) nur errichtet werden, wenn nach Rücksprache mit dem Landratsamt mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwirkung zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Bei einem Bauantrag mit derartigen Nutzungen ist daher ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärm (TA Lärm) in der aktuellen Fassung genannten Immissionsrichtwerte nachweist. Dies gilt auch dann, wenn ein Bauantrag in Freistellungsverfahren genehmigt werden soll. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 (Verkehr und Gewerbe) ist mit dem Bauantrag durch geeignete schalltechnische Nachweise ebenfalls zu belegen.
- 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 BauVO/Vollm. müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nach Rücksprache mit dem Landratsamt nachweisen.
- 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 beim Deutschen Patentamt hinterlegt. Folgende Immissionsorte liegen der Begutachtung zugrunde:
 - io 1** Immissionsort, z. B. io 1 (Immissionsort 1)
- Grundwasserabsenkungen** Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pflaffenhofen zu beantragen. Bei der Einbindung der Baukörper ins Grundwasser, wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen und Öffnungen gegen Auftrieb zu sichern. Für Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle beim Landratsamt Pflaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
- Niederschlagswasser** Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser soll, soweit entsprechend den einschlägigen Regelwerken, Niederschlagswasserfreilegungsanordnung, NWFFwV, Anbauabstand DWA-A 108 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser 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 Baugrundegefüge mittels Durchlässigkeitswert zu prüfen.
- Pflanzliste** Folgende Arten werden zur Pflanzung empfohlen:
 - Bäume (Pflanzname bot. - dt.)**
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Tilia cordata
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Sorbus aucuparia
 - Spitzenhahn**
 - Bergahorn
 - Wirtelrinde
 - Rötliche
 - Stieleiche
 - Feldahorn
 - Hainbuche
 - Vogelkirsche
 - Eberesche
 - Sträucher und Hecken (Pflanzname bot. - dt.)**
 - Acer campestre
 - Caprinus betulus
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Eucyrtus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus frangula
 - Rosa canina
 - Sambucus racemosa
 - Feldahorn**
 - Hainbuche
 - Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Faulbaum
 - Händtrose
 - Traubenholunder
- Klimaschutz- und Klimaanpassung** Zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel wird auf die positive Wirkung von Dach- und Fassadenbegrünung, die Verwendung von Begrünung auf Aufzuchtflächen an Dach-, Fassaden-, Lager- und Stellplatzflächen durch Verwendung dunkler Farben und eine angemessene Durchgrünung mit Laubbäumen hingewiesen. Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromversorgung wird begrüßt.

4. VERFAHRENSVERMERKE

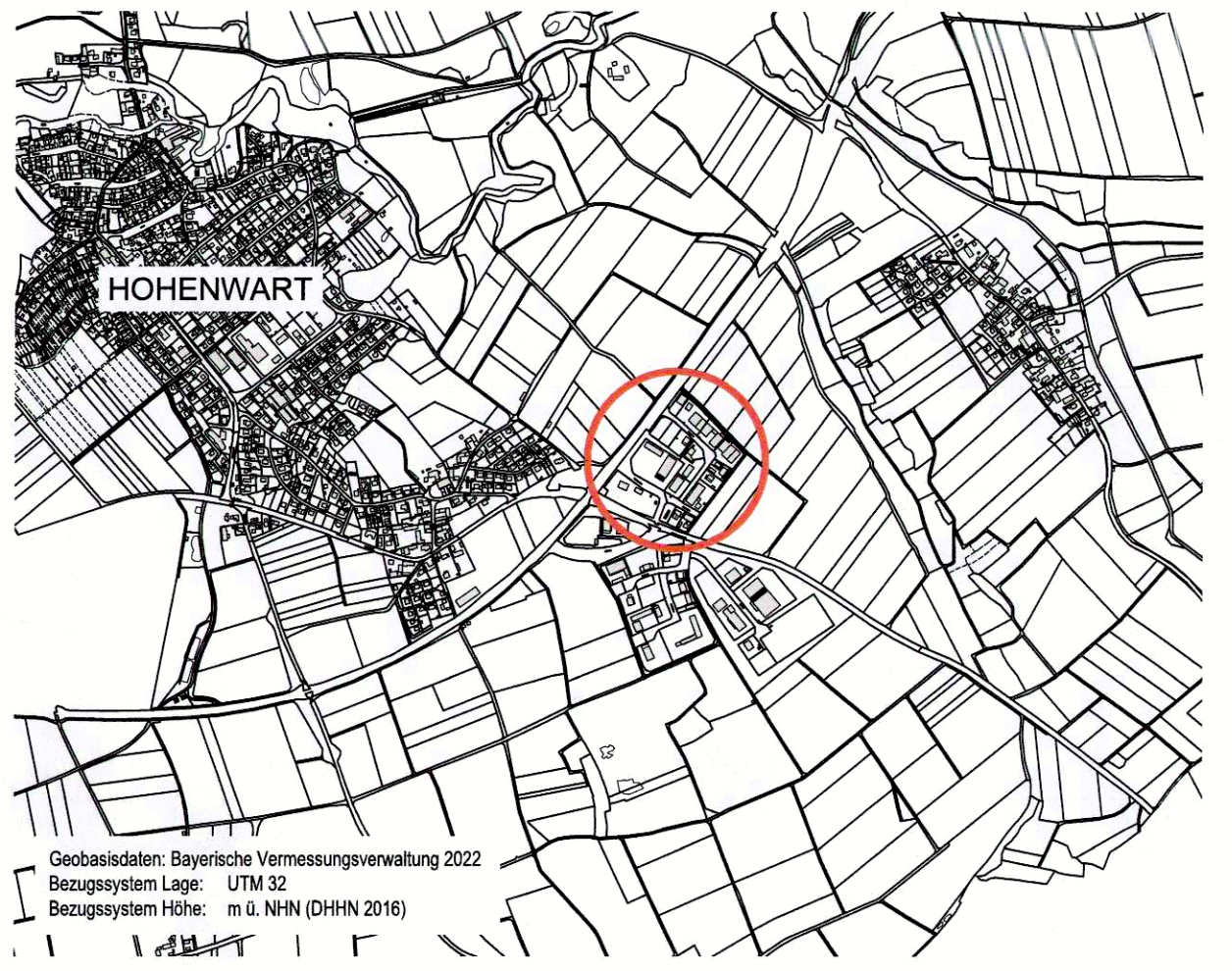
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2023 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 15.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 15.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis 21.08.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausgestellt.
- Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 25.09.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Hohenwart, den 14.09.2023
Jürgen Handl
Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 14.09.2023
Jürgen Handl
Erster Bürgermeister

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 28 "HOHENWART GEWERBEPARK" - 3. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 20.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, GEMÄNDERT, DEN 17.10.2022
DEN 22.06.2023
DEN 14.09.2023

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
86276 Pflaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 2011.154