A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

GI — Baugebiet mit Gebietskategorie: Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO. Nicht zulässig sind:
–abwasserintensive Betriebe wie Schlachterei en etc.
–Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen,
–großflächiger Einzelhandel in nahversorgtmittelbereich
–Wohnungen, auch nicht ausnahmsweise.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschoße

b — besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO: es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Bauräume zulässig, die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.

GRZ 0,60 — zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,60; die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

GFZ 0,80 — zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,80; als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.

WH 12,50 — Wandhöhe in Metern z.B. 12,50 m. Bezugshöhe ist Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß. Ermittlung der Wandhöhe WH nach Art. 6 Abs.(4) Satz 2 BayBO '08.

FH 434,50 — festgesetzte Firstoberkante unabhängig von Dachneigung und Wandhöhe, in Meter, bezogen auf NN: z.B. 434,50 m über NN.

Baugrenze; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

festgesetzte Firstrichtung; als geneigte Dächer sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig

420 — festgesetzte Geländehöhe als Höhenlinie in Meter über NN z.B. 420.00 m, geringfügige Abweichungen bis 0,50 m sind zulässig

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich; je 50 m Straßenfrontlänge ist maximal 1 Zufahrt bis 10 m Breite zulässig

bestehende und zu erhaltende Bäume; die Gehölze sind, falls erforderlich artgerecht zu pflegen, bei unvermeidlichem Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Bei Bautätigkeit im Nahbereich Baumschutz nach DIN 18 290.

zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art gem. Ziff. B 3; und Lage (von dargestellten Standort sind Abweichungen geringfügig zulässig).

private Grünfläche

(1) — Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl. z.B. 1. vgl. Öffentliche Grünfläche und Umweltbericht

(1) — Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe ; Pflanzraster 1 x 1m

(2) — Entwicklungsziel: Feldgehölze / Großsträucher; Pflanzraster 4 x 4m

(3) — Entwicklungsziel: magere Wiese / gehölzfreie Vegetation Aufbringung von Mähgut von regionalen Wiesen

(4) — Entwicklungsziel: flächiges Feldgebüsch auf Altlastenverdachtsfläche und Böschung; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m

(5) — Entwicklungsziel: Feldhecke; Pflanzraster 1,5 x 1,5m

(6) — Entwicklungsziel: Magerrasen – Ansaat mit autochtonem Saatgut

(7) — Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur – 1-jährige Mahd mit Mähgut-Abtransport

(V) — Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung von Niederschlagswasser; Entwicklungsziel: naturnahe artenreiche Kraut- / Staudenflur; Mahd 1x pro Jahr mit Mähgutabfuhr.

(M) — Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Auffüllung mit Hausmüll

B Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs.(4) und (5) Satz 1 und 2 BayBO '08. Der Artikel 6 Abs.(5) Satz 3 BayBO '08 findet keine Anwendung.

2. Baugestaltung

a) Dachformen:
Gemeigte Dächer als Sattel-oder Pultdächer sind nur mit Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

b) Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung ist beschränkt auf 0° (Flachdach) bis 10°, zur Nutzung der Sonnenenergie sind südorientierte Dächer mit maximal 30° Neigung ausnahmsweise zulässig.

c) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind nur Materialien im Farbton mittel- bis dunkelgrau oder silberfarben zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.

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

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

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

3. Grünordnung

a) Begrünung:
Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Bepflanzung muß in der auf die Aufnahme der betrieblichen Nutzung folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) ausgeführt werden.

b) Bepflanzung:
Die mit Planzeichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Pflanzschematas (siehe Umweltbericht) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzweise für Sträucher: 1 St / 2,25 m2 bzw. Reihenabstand 1,5 x1,5 m

Die Mindestgröße beträgt für
Bäume straßenbegleitend: 4 x v, STU 16-20 cm, m.B.
Bäume: 3 x v, 350 – 400 cm, m.B.
Sträucher: 2 x v, 60 – 100 cm.

Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze aus der folgenden Auswahlliste zu verwenden.

Bäume:		Sträucher/ Kleinbäume:	
Ac: Acer platanoides	–Spitzahorn	Acer campestre	–Feldahorn
Ap: Acer pseudoplatanus	–Bergahorn	Amelanchier ovalis	–Felsenbirne
Fs: Fagus sylvatica	–Rotbuche	Carpinus betulus	–Hainbuche
Qr: Quercus robur	–Stieleiche	Cornus mas	–Kornelkirsche
Pa: Prunus avium	–Vogelkirsche	Cornus sanguinea	–Hartriegel
		Corylus avellana	–Haselnuß
		Crataegus monogyna	–Weißdornstrauch
		Ligustrum vulgare*	–Liguster
		Lonicera xylosteum	–Heckenkirsche
		Prunus spinosa	–Schlehe
		Rhamnus cathartricus	–Kreuzdorn
		Rosa canina	–Hundsrose
		Sambucus nigra	–Holler
		Viburnum opulus	–Gem. Schneeball

c) Pkw-Stellplätze
auf dem Baugrundstücken ist zur Untergliederung von Parkplatzanlagen je 5 Stellplätze 1 St Baum 4 x v, STU 16-20 cm, m.B. zu pflanzen, Pflanzfläche mindestens 2,50 x 2,50 m.

4. Außenanlagen

a) Befestigte Flächen:
Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind entsprechend der betrieblichen Nutzung zulässig.

b) 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.

c) Einfriedungen:
Es sind nur Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft sind die Zäune so anzuordnen, dass sie beidseitig eingegrünt sind. Zäune dürfen die Oberkante künstlicher Böschungen nicht überragen. Sie müssen für Kleinsäuger durchlässig sein.

5. Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Schmutzwasser (häusliche und gewerbliche Abwässer) und stark verschmutztes Niederschlagswasser (z8 von Waschplätzen) ist in den Schmutzwasserkanal zu leiten.
Die zu beseitigende Gesamtschmutzwassermenge darf 1,50 l/s je 1,00 ha Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Überschreitungen des Schmutzwasserkontingents sind auf dem Baugrundstück zwischenzuspeichern und ggf. gedrosselt abzuleiten.

6. Regenwasser Oberflächenwasser

Der Markt Hohenwart beantragt für das gesamte Plangebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis für Oberflächen Entwässerung. Die Entwässerung der einzelnen Grundstücksflächen muss nach den darin enthaltenen Vorgaben erfolgen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von z8 Pkw-Stellplätzen und Umfahrten ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern. Pkw-Stellplätze im Bereich der Altablagerung sind mit Asphaltbeton zu befestigen. Dort anfallendes Niederschlagswasser ist zu einer Versickerungsfläche außerhalb der Altablagerung zu leiten und über einen bewachsenen Oberboden zu versickern.

Niederschlagswasser von Dachflächen
ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern. Sollten Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Altablagerung geplant werden, ist dort ein Bodenaustausch durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bis D 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach dem ATV-DVWK-Merkblatt 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Ausserdem ist der Bemessung das ATV-DVWK-Merkblatt 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zugrundezulegen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischem Nachweis nach den o.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die Regenwasserversickerung sind im Bebauungsplan mit Planzeichen Flächen festgesetzt. Die erforderlichen Versickerungsflächen sind bei der Objektplanung nachzuweisen und falls nötig zu vergrößern. Die Ränder der Versickerungsflächen sind möglichst naturnah auszubauen

Der natürliche Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verändert werden.

D Planzeichnung M 1 / 1000

Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Digitale Flurkarte – DFK
Vermessungsamt Pfaffenhofen, Stand 07/01
Bestands-Höhenlinien im Bereich Fl.Nr. 115:
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayr, Aichach, März 2006
Bestandshöhen im Bereich Fl Nr. 116 bis 119
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayr, Aichach, November 2010

In dem mit Planzeichen "Altlast" gekennzeichneten Bereich liegt die ehemalige Hausmüllkippe des Örtsteiles Thierham, welche im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) unter der Katasternr. 36005569 geführt wird.

Nach der "Orientierenden Altlastenuntersuchung" der Geologen P. Götzelmann und S. Gamperl, Projekt Nr. 050604 vom 01.07.2006, geht von der Altlast, unter Berücksichtigung der einzelfallspezifischen Rahmenbedingungen, keine Gefährung für das Grundwasser aus.
Zur Verhinderung der weiteren Durchsickerung der Auffüllung mit Niederschlagswasser, ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Gesamtfläche der Altlast wasserundurchlässig abzudecken:
im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit einer ca 40 – 50 cm mächtigen Lehm/Schluffschicht und darüber mit einer mind. 70 cm mächtigen sandigen Kwaltivierungsschicht. Bepflanzungen im Bereich der Altablagerung sind mit Flachwurzelnden Pflanzen durchzuführen, um keine Wegsamkeiten für anfallendes Niederschlagswasser herzustellen.
Im Bereich der Pkw-Stellplätze durch Flächenbefestigung/Asphaltbeton. Die Vorgaben unter Ziffer 6. Regenwasser sind zu beachten.

Soweit die Altablagerung im Zuge von Baumaßnahmen angeschnitten wird, sind die Erdarbeiten mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bis D 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

71 dB(A) 56 dB(A)

a) Auf der Industriegebietsfläche GI sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren immissionswirksames, flächenbezogenes Schallleistungspegel Lwa" nicht überschritten werden:

z.B. Tags: 71 dB(A) / Nachts: 56 dB(A) (Pegel in dB(A)/m2).
Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

b) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jeden anzusiedelnden Betrieb bzw bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift
"Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)"
vom 26.8.1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der EN DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (09.1997) mit einer Qualität von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "alternatives Verfahren" mit f = 500 Hz, Co = 2 dB(A)) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.
Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

E.1 Hinweise durch Planzeichen

Überörtliche Straßenverkehrsfläche

115 — Flurstücksnummer z.B. 115

Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

e.on 20 kV — Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB 20 kV) und des Schutzbereiches

Telekom — Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Telefonleitung)

bestehende bauliche Anlagen

Mulde — Anlagen zur Regenwasserversickerung mit Angabe der Art (Mulde bzw. Rigole)

E.2 Hinweise durch Text

Baugrund	Baugrundaufschlüsse wurden durch die "Orientierende Altlastenuntersuchung" der Geologen P. Götzelmann und S. Gamperl, Projekt Nr. 050604 und das Baugrundgutachten Nr. B 11099 der Geo Crystal GmbH, Utting gewonnen. Der Baugrund besteht, wie im benachbarten Industriegebiet, überwiegend aus Tertiärsanden und feinkörnigen Tertiärpriesen. Einlagerungen von Schluffen auch größerer Ausdehnung können nicht ausgeschlossen werden.
Grundwasser	Das Grundwasser wurde im benachbarten Plangebiet "Gewerbepark Hohenwart" im Okt. 1998 bei GAM 1 auf ca. 404,00 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NW festgestellt. Bei der Baugrunduntersuchung der Geo Crystal GmbH wurde bis zur Endteufe der Bohrungen bei 11 m unter GOK = ca. 419,00 NN kein Grundwasser angetroffen. Der erwartete Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet demnach ca 9 bis 20 m unter der geplanten Geländeoberfläche.
Bodendenkmäler	Sofern bei der Erweiterung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

15,4 — Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG. werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

200 / 10 — Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, 2b 200/10 (verkürzt dargestellt).
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden. Auch Bepflanzungen, Anpflanzungen aller Art und Zäune, deren Sichtdichte u.a. mit dem Hochbau vergleichbar ist, 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 Bauer der Bauzeit. Einpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

G Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß	am 12.12.2005	
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am 23.02.2006	
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom 06.03.2006	bis 05.04.2006
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	am 09.07.2007	
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG	vom 23.07.2007	bis 23.08.2007
6. Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG	vom 01.08.2008	bis 01.09.2008
7. Aufstellungsbeschluß	am 29.09.2010 / 20.12.2010	
8. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	am 21.12.2010	
9. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG	vom 10.12.2010	bis 11.01.2011
10. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 21.02.2011	
11. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG	vom 04.03.2011	bis 04.04.2011
12. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 09.05.2011	
13. Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG	vom 25.05.2011	bis 26.06.2011
14. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen	am 26.06.2011	
15. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	am 11.07.2011	
16. Bekanntmachung nach § 12 BauGB	am	

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt. am 11.07.2011

Hohenwart, den 08. 8. 11

Russer, 1.Bürgermeister

(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 08. 8. 11

Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 39
"Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II"

einschließlich Teiländerung Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Ziegelstadeläcker"

mit integrierter Grünordnung

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV),
der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

S a t z u n g

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:
B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8468

Grünordnung:
Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Tietz & Partner GmbH
Stöberlstraße 33, 80687 München
telefon 089 7000 9371

Datum:
Vorentwurf 30.11.2010
ergänzt 20.12.2010
Entwurf 15.02.2011
geändert 05.05.2011
Planfassung 05.07.2011

Datum:
Vorentwurf 20.12.2010
Entwurf 15.02.2011
Planfassung 05.07.2011