

A Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Baugebiet mit Gebietskategorie: Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO. Nicht zulässig sind: - abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien etc., - Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze - und ähnlich wirkende Lagerflächen, - großflächiger Einzelhandel im Lebensmittelbereich - Wohnungen, auch nicht ausnahmsweise.
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
	besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO: es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Baukäme zulässig, die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.
	zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,80, 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.
	zulässige Geschosflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 1,20, als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.
	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.
	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 Firststrichung; als geneigte Dächer sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig.
	festgesetzte Geländehöhe als Höhenlinie in Meter über NN z.B. 420,00 m, geringfügige Abweichungen bis 0,50 m sind zulässig.
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungsline
	bestehende und zu erhaltende Bäume; die Gehölze sind, falls erforderlich artgerecht zu pflegen, bei unvermeidlichem Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Bei Bautätigkeit in Nabereich 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
	Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl, z.B. 1. vgl. öffentliche Grünfläche und Umweltbericht
	Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe; Pflanzraster 1 x 1 m
	Entwicklungsziel: Feldgehölze / Großsträucher; Pflanzraster 4 x 4 m
	Entwicklungsziel: magerer Wiese / gehölzfreie Vegetation Aufbringung von Mähgut von regionalen Wiesen
	Entwicklungsziel: flächiges Feldgehölz auf Altlastenverdachtsfläche und Böschung; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m
	Entwicklungsziel: Feldhecke; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m
	Entwicklungsziel: Magergras - Ansaat mit autochthonen Saatgut
	Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur - 1-jährige Mäh mit Mähgut-Abtransport
	Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Verückierung von Niederschlagswasser: Entwicklungsziel: naturnahe artenreiche Kraut- / Staudenflur; Mäh je pro Jahr mit Mähgutabfuhr.
	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.

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.

2. Baugestaltung

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

d) Aussemmenflächen:
Aussemmen sind nur als weiß gestrichene Putzfassaden oder als Wandverkleidungen aus Holz oder silberfarbenen Profilblech zulässig.

3. Grünordnung

e) Werbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses, bei Hallen nur bis max. 5,0 m über Oberkante FFB des Erdgeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt je Gebäudefront 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.

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

b) Bepflanzung:
Die mit Planzeichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Pflanzenschemata (siehe Umweltbericht) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzweise für Sträucher: 1 St / 2,25 m² bzw. Reihenabstand 1,5 x 1,5 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:
Ac: Acer platanoides - Spitzahorn
Ap: Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fs: Fagus sylvatica - Rotbuche
Dr: Quercus robur - Stieleiche
Pa: Prunus avium - Vogelkirsche

Sträucher/ Kleinbäume:
Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartweigele
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare* - Liguster
Loncera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Sambucus nigra - Holle
Viburnum opulus - dem. Schneeball

4. Außenanlagen

c) Pkw-Stellplätze
auf den 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.

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.

5. Abwasser

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

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Schmutzwasser (häusliche und gewerbliche Abwässer) und stark verschmutztes Niederschlagswasser (zB von Waschplätzen) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Die einzuleitende Gesamtschmutzwassermenge darf 1,50 l/s je 1,00 ha Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Überschreitungen des Schmutzwasserkontingents sind auf dem Baugrundstück zwischenspeichern 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 zB Pkw-Stellplätzen und Einfahrten ist über die beladete 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-DWK-Merkblatt 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Ausserdem ist der Bemessung des ATV-DWK-Merkblatt 133 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zugrunde zu legen.

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 in Bebauungsplan mit Planzeichen 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



C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

	a) Auf der Industriegebietsfläche GI sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren Immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden: z.B. Tags: 71 dB(A) / Nachts: 56 dB(A) (Pegel in dB(A)/m²). Die Nachtszeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.
	b) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusch-emissionen die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
	Es ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusehenden 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 Immissionsrichtwerte (IRWA), die sich aus den festgesetzten, Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der EN DIN 150 9633-2 "Ausgang des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (09.1997) mit einer Quellhöhe 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
	Flurstücknummer z.B. 115 Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
	Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB 20 KV) und des Schutzbereiches
	Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Telefonleitung)
	bestehende bauliche Anlagen
	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. Götzemann und S. Gampel, 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 Tertiärläusen. Einlagerungen von Schluffen auch größerer Ausdehnung können nicht ausgeschlossen werden. Das Grundwasser wurde im benachbarten Plangebiet "Gewerbepark Hohenwart" im Okt. 1998 bei GW 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 Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 9 DStG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalfürsorge, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
Grundwasser	Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
Bodenkenkmäler	
Ver- und Entsorgungsleitungen	

F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

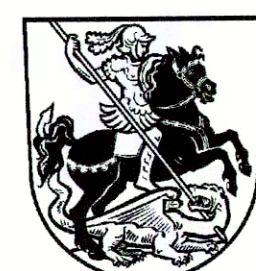
	Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrMG, verwendend oder sonstige Hinweiszeichen sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
	Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zB 200/10 (verkürzt dargestellt); Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Mäule, 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 anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.

G Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis zum 20.09.2019 beteiligt.	
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis zum 20.09.2019 öffentlich ausgestellt.	
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.09.2019 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 30.09.2019 als Satzung beschlossen.	
Hohenwart, den 14. Okt. 2019	
Russer, 1. Bürgermeister	
5. Ausgefertigt	
Hohenwart, den 14. Okt. 2019	
Russer, 1. Bürgermeister	
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.10.2019 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 bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. 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 14. Okt. 2019	
Russer, 1. Bürgermeister	

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadellacker II" 3. Änderung einschließlich Teiländerung Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Ziegelstadellacker" mit integrierter Grünordnung

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

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

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

Satzung

Bestandteile der Satzung sind:
Diese Planzeichnung in der Fassung vom 30.09.2019,
die Begründung mit Umweltbericht zur ursprünglichen
Planfassung vom 10.02.2009
die Begründung zur 1. Änderung vom 19.10.2012,
die Begründung zur 2. Änderung vom 26.02.2018,
die Begründung zur 3. Änderung vom 30.09.2019

Planfertiger:	Grünordnung:
B+B Architekten Gerhard Breu Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart telefon 08443 8488	Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH Stöberstraße 33, 80687 München telefon 089 7000 9371

Datum:
Entwurf 01.08.2019
Planfassung 30.09.2019