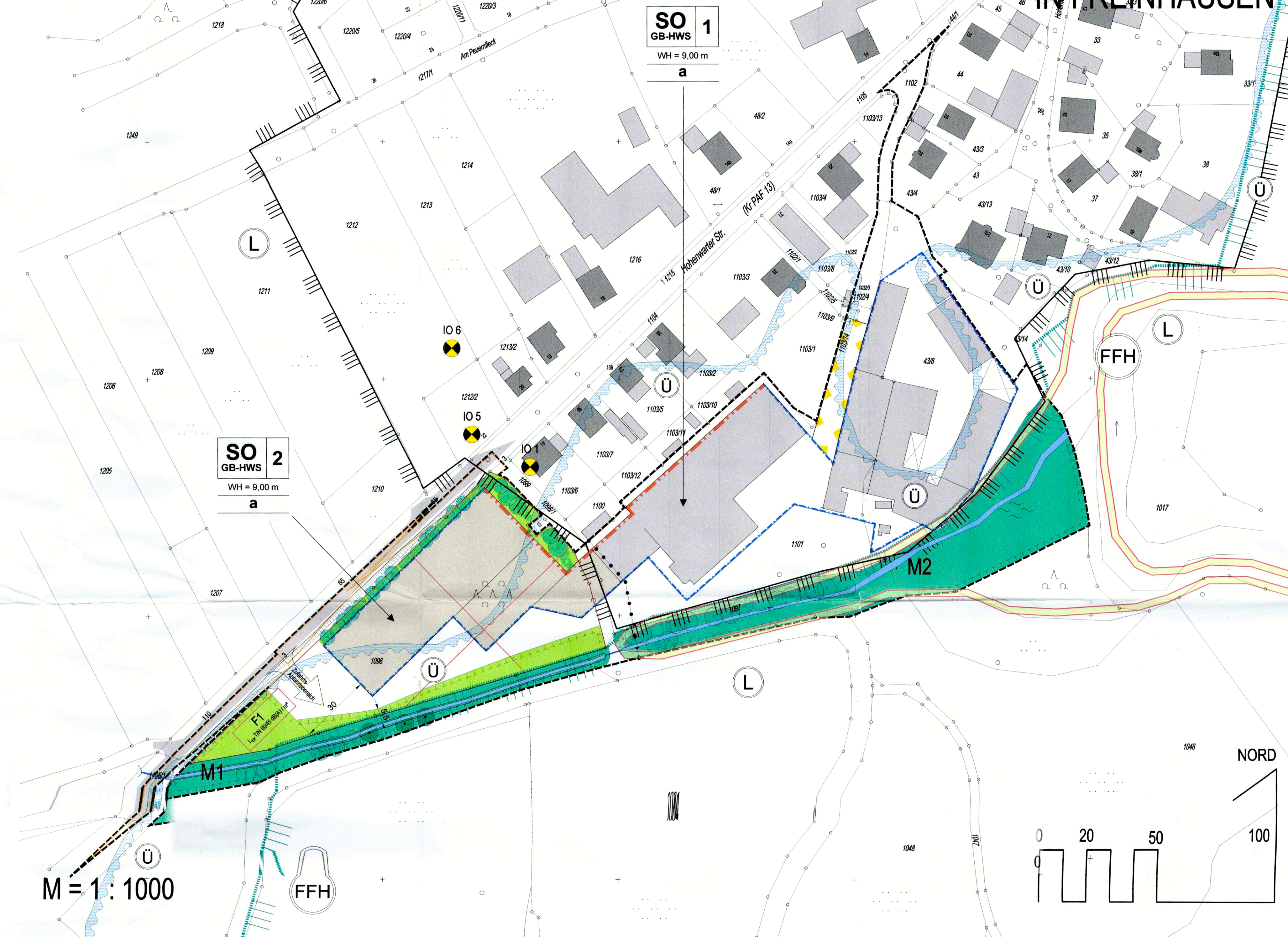




Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 2 : 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44
"SO - Gewerbebetrieb an der Hohenwarter Strasse"
als
SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Das Gebiet dient der Unterbringung eines Gewerbebetriebes.
Gebietstyp : z.B. 2

Im Sondergebiet Teil 1 (Bestand) sind zulässig :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Produktions- und Fertigungsstätten
- Lagerhäuser und Lagerplätze

Im Sondergebiet Teil 2 (Erweiterung) sind zur Erweiterung des Betriebes in Teil 1 zulässig :

- Produktions- und Fertigungsstätten

- Maß der Nutzung
WH = 9,00 m
Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 9,00 m (s. Pkt. 4.1 text. Festsetzungen)

- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO :
Gebäudelängen größer und kleiner als 50,0 m zulässig

- Baugrenze
Baulinie

- Grünordnung
Öffentliche Grünfläche

- Grünordnung
M1
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmenfläche : z.B. Maßnahmenfläche 1

- Grünordnung
Private Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes

- Grünordnung
Baumbestand zu erhalten

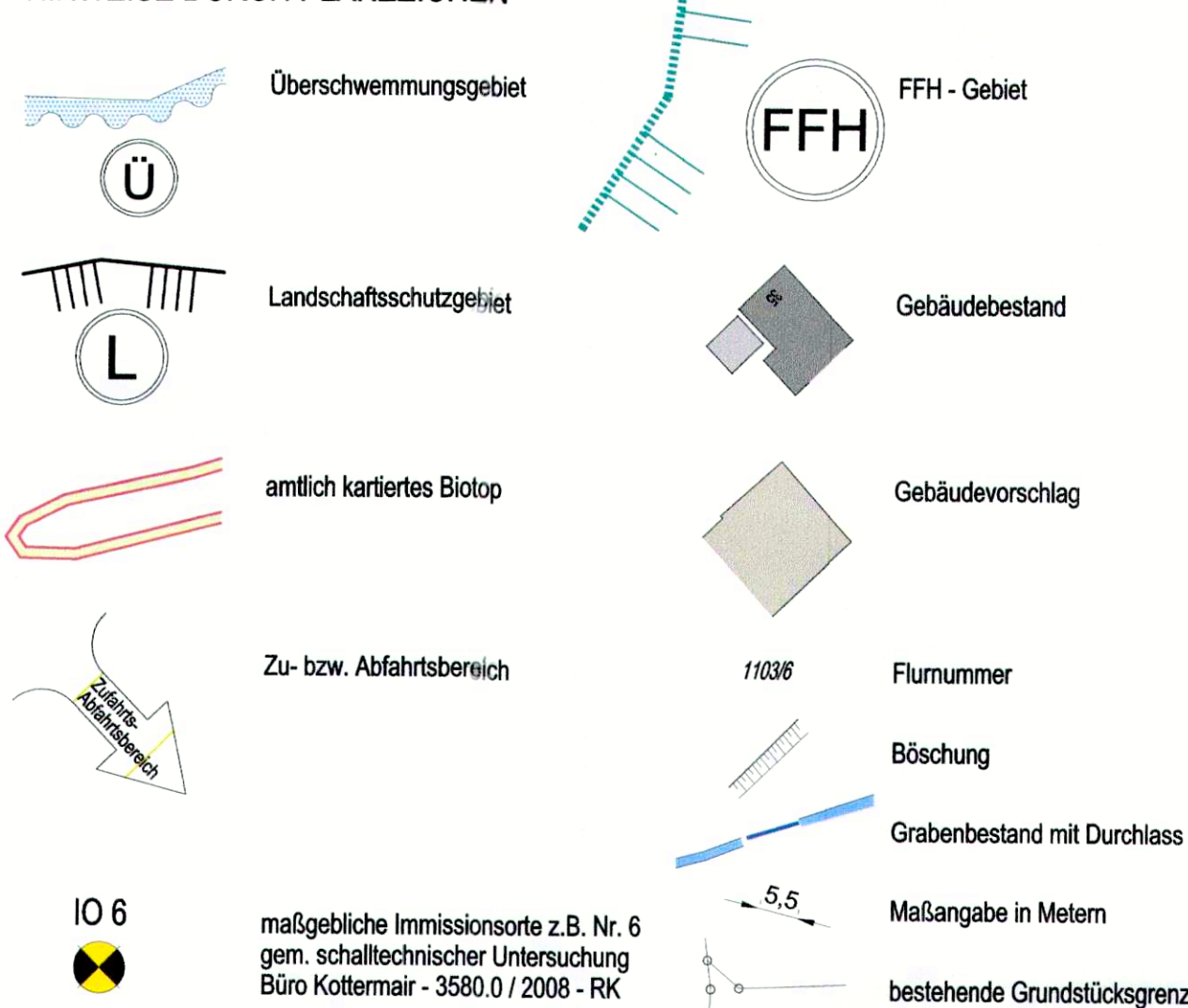
- Grünordnung
Pflanzgebot - Baum und Strauchpflanzungen gemäß Festsetzungen durch Text Nr. 6 ff

- Immissionsschutz
Fläche 1
Fläche mit festgelegten Emissionskontingenten $L_{EK, tags/nachts}$
z.B. 60 / 45 dB(A) / m²
s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 5 ff

- Immissionsschutz
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

- Immissionsschutz
Die Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 85 m und 3 m / 110 m sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenebene zu halten. Die Schenkellänge von 3 m vom Fahrbahrand der Kreisstraße gewährleistet sein.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung
Das Baugebiet ist als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gewerbebetrieb an der Hohenwarter Strasse" festgesetzt.
- Baukörper
Fassadenmaterialien und -ansätze sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
- Dächer
Dachform:
Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
Dachneigung : bis max. 15°
- Höhen / Geländeänderungen
Die geplante Bebauung ist hochwasserangepasst zu errichten. Die Mindesthöhe der Oberkante Rohfußboden der geplanten Bebauung beträgt 385,00 m ü. NN.
- Wandhöhen
die maximale Wandhöhe beträgt 9,00 m

- Wandhöhen
Die Wandhöhe ist traufseitig von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

- Auffüllungen sind bis OK angrenzendes Strassenniveau zulässig

- Immissionsschutz
In der nachfolgend aufgeführten Fläche sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, nicht überschreiten, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{B} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12, ist zu beachten.

Flächenbezeichnung	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Fläche F1	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung von jedem ansiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, nicht überschritten werden. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{B} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12, ist zu beachten.

Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente L_{EK} oder Immissionskontingente L_{IK} ist im Einzelfall in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

6. Grünordnung

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zur Eingrünung des Gewerbegebietes

- Grünflächen an Nord- und Nordostrand der Erweiterungsfäche (Fläche 1 - Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6)
Auf der zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße gelegenen Grünfläche sind Bäume gemäß Pflanzenliste 1 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen. In Abstimmung mit den Anforderungen, die sich aus der Sichtfreistellung für die Zufahrt ergeben, sind auf mindestens 2/3 der Grundstücksfläche Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen.
Auf der am Nordostrand der Erweiterungsfäche (Fläche 1 - Festsetzung d. Pl.z. Nr. 6) gelegenen Grünfläche ist eine freiwachsende, mindestens zweireihige Hecke mit eingestreuten Bäumen anzulegen. Hierzu sind Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen; Bäume gemäß Pflanzenliste 3 sind im planlich dargestellten Umfang einzubringen.
Innerhalb der Grünflächen ist - sofern erforderlich - die Einordnung eines Mulden- und Rigolensystems zulässig, das das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und der weiteren Behandlung zuführt.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Maßnahmenfläche M1
Am westlichen und südlichen Rand der geplanten Erweiterungsfäche (Fläche 1 - Festsetzung d. Pl.z. Nr. 6) sind die verbleibenden Gehölzflächen zur Einbindung der Gewerbeflächen zu nutzen.
Der Bestand von der Pappel dominierte Gehölzbestand ist hierbei zu einem arten- und strukturreichen Feldgehölz umzubauen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die besonders erhaltenswerten Bäume (Esche, Erle) als zu erhaltendes Grundgerüst für den angestrebten Bestand zu bestimmen. Die weniger erhaltenswerten Gehölze sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beseitigen und durch eine gezielte Nachpflanzung von standortgemäßen Bäumen gem. Pflanzenliste 3 zu ersetzen. In den Randbereichen, die zur Gewerbefläche weisen, ist durch die Pflanzung von Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 4 und von Sträuchern gem. Pflanzenliste 2 ein neuer, vielfältiger Gehölzrand aufzubauen.
Der Kaltentalgraben ist als wertvoller Gewässerlebensraum mit seiner Vegetation, insbesondere der gewässerbegleitenden Vegetation (Gehölze sowie Röhricht, Seggenriede und Hochstaudenfluren) zu erhalten. Entsprechend der Planzeichnung ist auf der Nordseite des Grabens ein Gewässerstreifen mit einer Mindestbreite von 5,5 m (gemessen von Oberkante Böschung) zu erhalten und zu entwickeln.

- Maßnahmenfläche M2
Die Maßnahmenfläche 2, die von Süden bzw. Osten her an das bestehende Betriebsgelände anschließt, ist als naturnaher Gewässerstreifen des Kaltentalgrabens zu erhalten bzw. zu entwickeln.
Der Saum der gewässerbegleitenden Gehölze ist zu erhalten und - wo nötig - zu ergänzen. Hierzu sind Gruppen von Ufergehölzen gemäß Pflanzenliste 3 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.

6.3 Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Im Bereich der Maßnahmenflächen ist ausschließlich autochthone Pflanzware aus dem hiesigen Herkunftsbereich zu verwenden.

Pflanzenliste 1	Pflanzenliste 3
Bäume für private Grünflächen Bäume 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 16 - 18 cm	Bäume für Grünflächen / Maßnahmenflächen Bäume 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 12 - 14 cm
Carpinus betulus	Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior	Betula pubescens
Quercus robur	Prunus avium
	Prunus padus
	Salix alba
	Bergahorn
	Moorbirke
	Esche
	Vogelkirsche
	Traubenkirsche
	Silberweide

Pflanzenliste 2	Pflanzenliste 4
Sträucher für Grünflächen / Maßnahmenflächen Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm Heister 2x verpflanzte, Höhe 125 - 150 cm	Bäume II. und III. Ordnung für Gehölzrand Bäume 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 12 - 14 cm
Corylus avellana	Acer campestre
Crataegus monogyna	Carpinus betulus
Euonymus europaeus	Malus sylvestris
Fraxinus alnus	Prunus avium
Ligustrum vulgare	Prunus padus
Lonicera xylosteum	Pyrus pyramidalis
Rhamnus cathartica	Salix pentandra
Rosa canina	Sorbus aucuparia
Salix alba	
Salix cinerea	
Viburnum opulus	
	Feldahorn
	Hainbuche
	Holzahorn
	Vogelkirsche
	Traubenkirsche
	Holzboie
	Lorbeerweide
	Vogelbeere

- Freiflächengestaltungsplan
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

7. Wasserwirtschaft

- Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebietes zurückzuhalten.
Häusliches und gewerbliches Schmutzwasser ist an die Kanalisation anzuschließen. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder bei denen eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen ist, sind an die Kanalisation anzuschließen. Die befestigten Flächen dürfen ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen versehen werden.

- Zur Vermeidung von Störungen der grundwasserführenden Bodenschichten wird im Sondergebiet Teil 2 ein Boden-austausch sowie der Bau von Kellern ausgeschlossen. Gründungen haben punktuell zu erfolgen, durchgehende Streifenfundamente werden ebenfalls ausgeschlossen.

- Werbeanlagen
Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlage darf 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite, maximal 25 m², nicht überschreiten. Eine grelle oder auffällige wirkende Farbgebung ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2009 hat in der Zeit vom 23.03.2009 bis 27.04.2009 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 11.03.2009 hat in der Zeit vom 23.03.2009 bis 27.04.2009 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2010 bis 30.07.2010 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2010 bis 30.07.2010 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.06.2010 bis 30.07.2010 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.10.2010 bis 12.11.2010 erneut öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.02.2011 bis 05.04.2011 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.03.2011 bis 05.04.2011 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2011 als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 04.10.11

Manfred Rüsser
Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Manfred Rüsser
Erster Bürgermeister

Hohenwart, den 04.10.11

Manfred Rüsser
Erster BürgermeistervBP NR. 44
"SO - GWERBEBETRIEB
AN DER HOHENWARTER STRASSE"
IN FREINHAUSEN

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
ErschließungsingenieureHohenwarter Straße 124
86276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipfler-plan.de

Grünordnung

Planungsbüro Ecker

Lernbachplatz 16
86629 Schorchenhausen
Tel.: 08252 81620
Fax: 08252 4362

PFAFFENHOFEN, DEN 11.03.2009

GEÄNDERT, DEN 17.05.2010

14.06.2010

20.09.2010

21.02.2011

09.04.2011

