

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

GE 4

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (z.B. 4): Gewerbegebiet, gem. § 9 BauWVO. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter...

3. 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 BauWVO genannten Anlagen...

GFZ 0,8

c) zulässige Geschößflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,8 als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

a) Baugrenze: untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauWVO sind allgemein zulässig, jedoch nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

o

b) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauWVO

5. Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

R=15

b) Öffentliche Straßenverkehrsflächen

c) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m

6. Grünordnung

o

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

o

b) öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün bzw. Ortsrandeinstrünung

o

c) private Grünfläche als Rahmegrün gem. Ziff. B 4. b.)

7. Sonstiges

12,0

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

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

2. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

a) Gebäudeformen: Es sind nur einfache, rechteckige Baukörper zulässig, bei welchen die Gebäudehöhe in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt.

DN 8-15°

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

d) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für Dachflächen sind ausschließlich Materialien in Farbton hellgrau oder silberfarben zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.

e) Aussenwandflächen: Aussenwände sind nur als weiß gestrichene Putzfassaden zulässig. Wandverkleidungen aus Holz oder silberfarbenen 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 FF8 des Erdgeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt je Gebäudesette 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.

3. Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe

409,50

a) Höhenlage: Die geplante Geländeöhe ist durch Planzeichen (Höhenlinie über NN) festgesetzt. Abragungen und Aufschüttungen in Bezug zur festgesetzten geplanten Geländeöhe sind unzulässig, ausgenommen geringfügige Abweichungen, die die planmäßige 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.

4. Grünordnung, Aussenanlagen, Regenwasserversickerung

a) Begründung: Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. b) Bepflanzung: Die mit Planzeichen festgesetzten Rahmegrünflächen sind zu 100 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzweise für Sträucher 1 St / m², Pflanzweise für Bäume 1 St / 600 m² Grundstücksfläche.

Bäume: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Fagus sylvatica, Quercus robur, Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aucuparia. Sträucher: Spitzahorn, Berghorn, Winterlinde, Rotbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche. Sträucher und Hecken: Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera sylvatica, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rosa canina, Sambucus racemosa. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Hartleugel, Haselnuß, Pfaffmütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundrose, Traubenholunder.

c) Befestigte Flächen: Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind im Bereich der Erschließung und auch innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Im Bereich der Wege und Plätze dürfen nur versickerungsfähige Flächenbefestigungen eingebaut werden (z.B. Pflaster mit offener Fuge). Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrassen zu befestigen.

d) Regenwasserversickerung: Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wird, soweit entsprechend den einschlägigen Regelwerken zulässig, verbindlich festgesetzt. Für die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann der Rechenwert cal KF = 0,00003 m/s zugrundegelegt werden.

e) Elektrische Verteilerschranke, Trafostationen: Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschranke auf dem Baugrundstück 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 Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

a) Auf den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren immissionswirksames, flächenhaftes emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel LwA nicht überschritten werden. z.B. Tags: 65 dB(A) / Nachts: 45 dB(A) (Pegel 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 anzustellenden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der VDI - Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" (Jan 1998) und der VDI - Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" (März 1997) nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel nicht überschritten sind, was Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unauferfordert vorzulegen.

c) Wohnungen von Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen im Gewerbegebiet im begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner Einschränkung der zulässigen Emissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

d) Auf den Gewerbeflächen GE 1, und GE 2 entlang der Bundesstraße 300 ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn diese eine Mindestentfernung von 60 m von der Mittelachse der Bundesstraße 300 haben oder durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) antliche Grundstücksgrenze

b) aufzuhebende Grundstücksgrenze

c) Flurstücknummer z.B. 916

d) 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, Heufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Faberfläche erheben. Ebensowenig dürfen dort geneigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stahlsäulen 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.

e) Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe des Schutzbereiches (z.B. 2 x 7,5 m). Gem. Art. 76 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.

f) Grundwasserarmbühne mit Nr. z.B. 1, entsprechend Baugrundgutachten

g) Bezugsmessort mit Nr. z.B. 4, gem. Gutachten der UTP-GmbH Nr. 1056/98 - FB vom 13.08.1998

Plangrunlage: Digitale Flurkarte Vermessungsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm NW 22-6.18 und NW 22-6.19 Gemeinde Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf Herausgegeben von Bayer. Landesvermessungsamt 1997 Höhenlinien innerhalb des Geltungsbereiches: geplantes Gelände in Abstimmung mit Erschließungsplanung Ing.Büro Westemeier, Pfaffenhofen a.d. Ilm



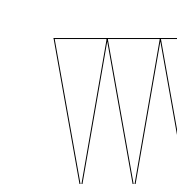
2. Hinweise durch Text

a) Baugrund: Der Baugrund besteht gemäß dem Baugrundgutachten Nr. 109801 des Büro für Ingenieurgeologie S. Gampel, Schrobenehausen, v. 27.10.1998 aus Tertiärsanden mit geringen Anteilen aus Kies und örtlich begrenzten Einlagerungen von Tonpartikeln und -schluffen. Das Grundwasser wurde, (bereichsweise in gespanntem Zustand), im Okt. 98 bei GW 3 auf ca. 403,30 m NN und bei GW 2 auf ca. 402,15 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit M festgelegt, 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 ganz einheitlichen Baugrundverhältnisse empfohlen, nähere Untersuchungen durchzuführen.

b) Ver- und Entsorgungsleitungen: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zulage kommen, sind diese gem. Art. 8 DStGH unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

c) Bodendenkmäler: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zulage kommen, sind diese gem. Art. 8 DStGH unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Anbauzone gemäß Art. 23 und 24 BayStWG.

F Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss am 16.03.1998
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.03.1998
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.07.1998 bis 31.7.1998
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 23.11.1998
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.12.1998 bis 11.1.1999
6. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen am
7. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am 7.6.1999
8. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am

(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

Russer: 1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbepark Hohenwart"



PLANFASSUNG

Das Planungsgebiet umfaßt nachfolgend aufgeführte Grundstücke mit den Flurnummern: 912, 913, 914, 915, 917 und 918 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr.: 911 und 963, sowie 912/1 und 919. Gemarkung Seibersdorf.

Planfertiger:

Helmut Bielski + Gerhard Brey, Architekten BDA Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart telefon 08443 9488

Datum:

Vorentwurf 20.05.1998 Entwurf 20.11.1998 Planfassung 10.05.1999

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.97 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), sowie des Artikels 89 Abs. (1) Ziff. 17, und des Artikels 91 Abs. (1) Ziffern 1 und 4 und Abs.(3) und (4) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 453) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.1995 (GVBl. S. 677) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Lageplan M 1/1'000

NORDEN