

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

GE 4

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (z.B. 4):
Gewerbegebiet, gem. § 8 BauWVO
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betreiber der dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet, sind, sind ausnahmsweise zulässig sowie die Immissionschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. C, berücksichtigt werden.
Nicht zulässig sind Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Auto-wrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

3. Maß der baulichen Nutzung

II

a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
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 um mehr als 50 von Hundert ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.
c) zulässige Geschöflächenzahl 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 überbaubare festgesetzten Grundstücksflächen.
b) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauWVO

5. Verkehrsflächen

a) Straßengrenzlinie einschl. Begleitgrün
b) öffentliche Straßenverkehrsflächen
c) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m

6. Grünordnung

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen
b) öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün bzw. Ortsrandgrün
c) private Grünfläche als Rahmegrün gem. Ziff. B 4. b).

7. Sonstiges

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 Gebäudelänge in Firstrichtung die Gebäudebreite deutlich (mindestens 20%) überwiegt.
b) Dachformen: Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauzone sind nur geneigte Dächer mit der Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
c) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf 8 bis 15°.
d) Dachdeckung: als Dachmaterial 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 Überkante FFZ des Erdgeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt je Gebäudeseite 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

a) Höhenlage: Die geplante Geländehöhe ist durch Planzeichen (Höhenlinie über NN) festgesetzt. Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug zur festgesetzten geplanten Geländehöhe sind unzulässig, ausgenommen geringfügige Abweichungen, die die planmäßige Höhenstaffelung der Baugebiete nicht stören.
b) Wandhöhe: Die Wandhöhe in Metern ist in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens in 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) Begrünung: 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 / 400 m² Grundstücksfläche. Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind nur heimische Laubgehölze aus der folgenden Auswahlliste zu verwenden.
Die Mindestpflanzqualifikation beträgt für:
Bäume straßenbegleitend 4 x v, STU 12-14 cm, m.B.
Bäume 4 x v, 350 - 400 cm, m.B.
Sträucher 2 x v, 60 - 100 cm.

Bäume: Sträucher und Hecken:
Acer platanoides -Spitzahorn Acer campestre* -Feldahorn
Acer pseudoplatanus -Bergahorn Carpinus betulus* -Hainbuche
Tilia cordata -Lindendleibe Cornus mas -Kornelkirsche
Fagus sylvatica -Rotbuche Cornus sanguinea -Hartrieegel
Quercus robur -Stieleiche Corylus avellana -Haselnuß
Acer campestre -Feldahorn Euonymus europaeus -Pfaffenkütchen
Carpinus betulus -Hainbuche Ligustrum vulgare* -Liguster
Prunus avium -Hagekirsche Lonicera xylosteum -Heckenkirsche
Sorbus aucuparia -Eberesche Prunus spinosa -Schlehe
Rhamnus frangula -Faulbaum
Rosa canina -Hundrose Sambucus racemosa -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 verickerungsfähige Flächenbefestigungen eingebaut werden (z.B. Pflaster mit offener Fuge). Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterflächen 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 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 einer hohen Energiebedarf kann die Errichtung einer eigenen Trafostation erforderlich werden. Die Aufstellung auf den jeweiligen Grundstücken ist zu dulden.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

65 dB(a) / 45 dB(a)

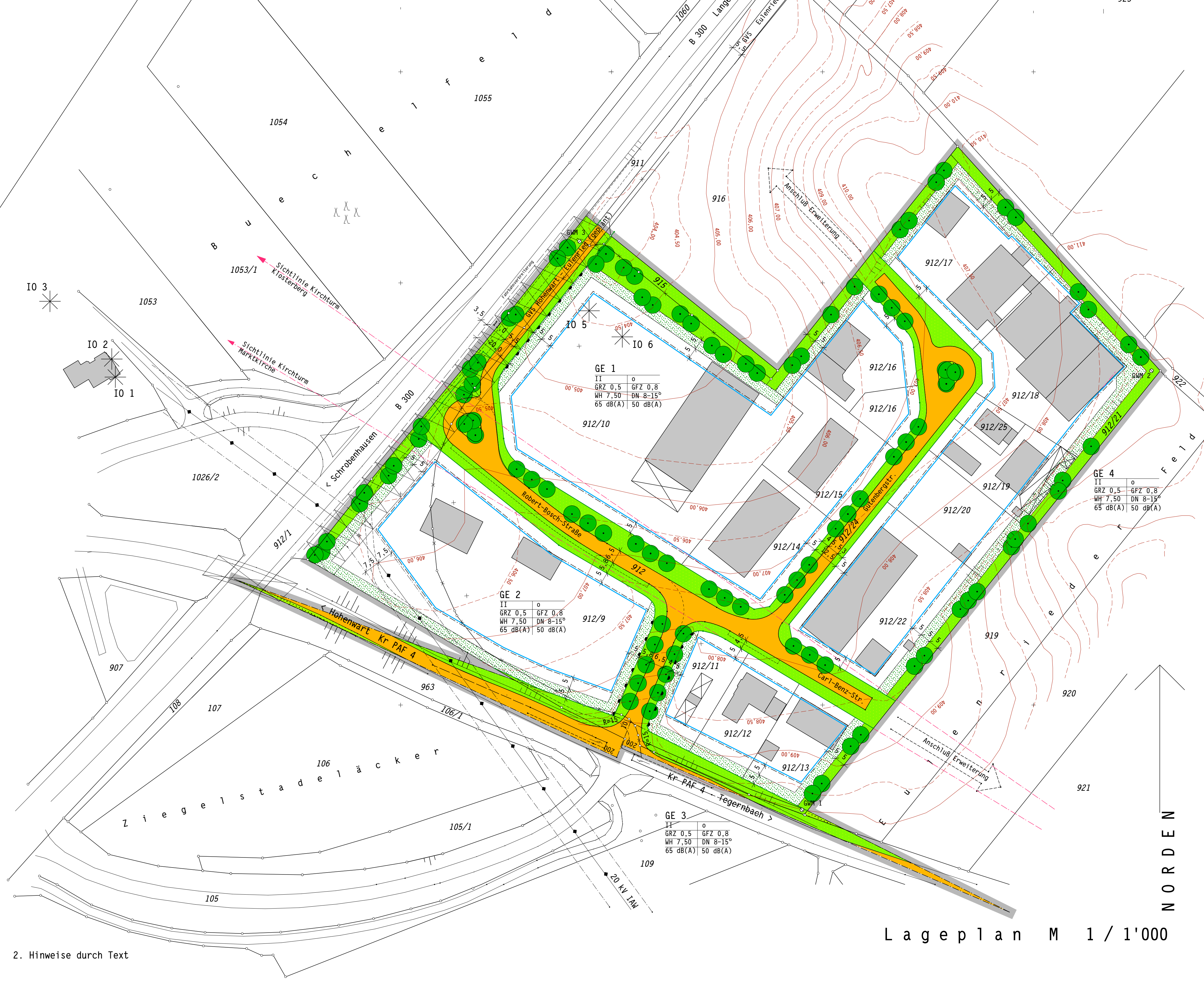
a) Auf den Gewerbebetriebsflächen GE 1 bis GE 4 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren Immissionswirksamkeits, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{eq} nicht überschritten werden.
z.B. Tags: 65 dB(A) / Nachts: 45 dB(A) (Pegel in dB(A)/m²). Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 7:00 Uhr.
b) Amhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem ansitzenden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der VO - Richtlinie 2714 "Schallschutz in Freien" (Jan 1998) und der VO - Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung in Freien" (März 1997) nachzuweisen, daß die festgesetzten Immissionswirksamkeits Schallleistungspegel nicht überschritten sind. Das Gutachten ist zusammen mit den Bauantrag unauferfordert vorzulegen.
c) Wohnungen von Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.
d) Auf den Gewerbeflächen GE 1, und GE 2 entlang der Bundesstraße B 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 B 300 haben oder durch passive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

D Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

a) antliche Grundstücksgrenze
b) aufzuehrende 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; antliche Sichtschutzbäume der Art und Größe 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 Fahrbahnfläche erheben. Ebenso dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stützleitungen 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 Versorgungssträger bei allen Bauvorhaben zu hören, die im Bereich des Schutzbereiches der Leitung errichtet oder verändert werden sollen.
f) Grundwasserbestelle mit Nr., z.B. 1, entsprechend Baugrundgutachten
g) Bezugsmessort mit Nr. z.B. 4, gem. Gutachten der UTP-GmbH Nr. 1056/98 - P8 vom 13.08.1998

Plangrunlage: Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung



Lageplan M 1 / 1'000

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

a) Baugrund: Der Baugrund besteht gemäß dem Baugrundgutachten Nr. 109801 des Büro für Ingenieurgeologie S. Gampel, Schroböhausen, v. 27.10.1998 aus Tertiärsanden mit geringen Anteilen aus Kies und örtlich begrenzten Einlagerungen von Tertiärsanden und -schluffen. Das Grundwasser wurde, (bereichsweise in gespanntem Zustand), im Okt. 98 bei GW 5 auf ca. 403,30 m NN und bei GW 2 auf ca. 402,15 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit MW 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: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungssträgern abzustimmen.
c) Bodendenkmäler: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DStGH unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

F Verfahrensvermerke

- 1. Änderungsbeschluß am 16.04.2012
- 2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.04.2012
- 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2013 bis 03.06.2013
- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher am 03.06.2013
- 5. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB am 08.07.2013
- 5. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 08.07.2013 gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Russer, 1. Bürgermeister
9. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Baumt 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" 1. Änderung



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

Satzung

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

Planfertiger:

B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
telefon 08443 8488

Datum:

Planfassung 05.07.2013