

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung**

Baugebiet mit Gebietskategorie und Ordnungszahl (z.B. 1): Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO.
Nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
- abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien etc.,
- Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen,
- Wohnungen, auch nicht ausnahmsweise.

GI 1
- Maß der baulichen Nutzung**

a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

b) zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,6; 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.

c) zulässige Geschöpflichenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 1,0; als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

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

b) offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- Verkehrsflächen**

a) Straßenbegrenzungslinie einschl. Begleitgrün

b) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

c) Einfahrtsbereich

d) Radius der Ausrundung z.B. 15 m
- Grünordnung**

a) vorgeschlagene Standorte von Bäumen

b) bestehende und zu erhaltende Bäume

c) öffentliche Grünfläche; Straßenbegleitgrün bzw. Ortsrandeingrünung

d) private Grünfläche gem. Ziff. B 4.d.)
- Sonstiges**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Höhenentwicklung

Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern z.B. 7,5 Meter

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. (4) und (5) BayBO. Der Artikel 7 Abs. (1) BayBO findet keine Anwendung.
- Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen**

a) Dachformen: Bei den Gebäuden innerhalb der festgesetzten Bauräume sind nur geneigte Dächer mit der Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

b) Dachneigungen: Die zulässige Dachneigung ist beschränkt auf 3° bis 15°.

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

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

e) Werbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses, bei Hallen nur bis max. 5,0 m über Oberkante FF 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.
- Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe**

a) Höhenlage: Die geplante Geländeöhe ist durch Planzeichen (Höhenlinie über NN) festgesetzt und wird in Zuge der Baugebieterschließung hergestellt. Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug zur festgesetzten geplanten Geländeöhe sind unzulässig, ausgenommen geringfügige Abweichungen, die die planmäßige Höhenstaffelung der Baugebiete nicht stören. Geringfügig sind Abweichungen in den Plangebieten 1, 2, 4, und 5 bis 0,5 m, und in den Plangebieten 1, 2, und 6 bis 1,0 m.

b) Böschung, Neigung maximal 1:3

c) Wandhöhe: Die Wandhöhe in Metern ist in den Baugebieten ist durch Planzeichen WH festgesetzt z.B. 7,50 m. Die Bezugshöhe ist die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgesch. Die Ermittlung der Wandhöhe erfolgt entsprechend Art. 6 Abs.(3) Satz 2 BayBO.

d) Firsthöhe: Die maximal zulässige Firstoberkante ist unabhängig von der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe beschränkt auf den angegebenen Wert FH in Bezug zu NN, z.B. 430,00 m über NN.

4. Grünordnung, Aussenanlagen

- a) Begrünung: Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungslan vorzulegen. Die Bepflanzung muß in der auf die Bezugshöhe der Gebäude folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden.
- b) Bepflanzung: -Die mit Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind zu 100 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
-bei Parzellenteilung ist an der Grundstücksgrenze ein mindestens 2 m breiter, zu 100 % bepflanzter Grünstreifen anzuräumen
-Großflächige Stellplatzanlagen sind mit Grünflächen und Bäumen zu untergliedern:
Je 5 Stellplätze 1 St. Großbaum mit 2 m breitem Pflanzstreifen
- Pflanzweise für Sträucher: 1 St / m²
Pflanzweise für Bäume: 1 St / 600 m² Grundstücksfläche, Bäume in den Rahmenflächen werden nicht anprechnet.
- Die Mindestgröße beträgt für:
Bäume straßenbegleitend: 4 x v, STU 16-18 cm, m.B.
Bäume: 4 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: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Fagus sylvatica, Quercus robur, Acer campestris, Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aucuparia
Sträucher und Hecken*: Spitzahorn, Acer campestre, Rotbuche, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Ligustri, Prunus spinosa, Rhamnus frangula, Rosa canina, Sambucus racemosa
-Spitzahorn, -Bergahorn, -Winterlinde, -Hainbuche, -Hainleind, -Feldahorn, -Liguster, -Kornelkirsche, -Händlrose, -Liguster, -Kornelkirsche, -Schlehe, -Faulbaum, -Händlrose, -Traubenholunder
- c) Befestigte Flächen: Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind im Bereich der Erschließung und innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig. Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen.
- d) 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 - Niederschlagswasser

- Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
- a) Schmutzwasser (häusliche und gewerbliche Abwässer) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- b) Schmutzwasser von befestigten Flächen und stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Maschplätzen und befestigten Flächen mit stark verschmutztem Niederschlagswasser) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- c) Die in den Schmutzwasserkanal einzuleitende Gesamtschmutzwassermenge a) + b) darf 1,50 l/s pro ha Grundstücksfläche nicht überschreiten. Überschreitungen des Schmutzwasserkontingents sind auf dem Baugrundstück zwischenspeichern und ggf. gedrosselt abzuleiten.
- d) Mäßig belastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die hier anzuschließende, befestigte Fläche darf 25% der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten.
- e) Unverschmutztes Niederschlagswasser von z.B. Pkw-Stellplätzen und Umfahrungen ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern.
- f) Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern.
- 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 das ATV-DWK-Merkblatt 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zugrunde zu legen.
- Für Versickerungsfähigkeit ist lt. Baugrundgutachten der Rechenwert $k = 1 \times 10^{-10} \text{ m/s}$ anzusetzen.
- Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit reinem Nachweis gem. den o.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

- a) Auf den Industriegebietsflächen GI 1 bis GI 6 sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren Immissionswirkendes, Flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzung des Gebietes angegebenen Flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{wa} 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 Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag 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 Schalleistungspegeln unter Anwendung der E DIN ISO 9613-2 "Dümmung 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 $T = 500 \text{ Hz}$, $C_0 = 2 \text{ dB(A)}$) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

D Hinweise

- Hinweise durch Planzeichen**

a) amtliche Grundstücksgrenze

b) aufzuehende Grundstücksgrenze

c) Flurstücknummer z.B. 110

d) Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen 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, 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 wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze 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.

f) Umgrenzung für Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.

2. Hinweise durch Text

- a) Baugrund: Der Baugrund besteht nach dem Baugrundgutachten Nr. 110103 Dipl.-Geol. S. Gamberl, Schrobenhausen vom 14.1.2002 unter der Mutterbodenschicht überliegend aus Tertiärsanden und Tertiärkieseln mit Einlagerungen von Tertiärtschluffen. Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
- b) Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.
- c) Bodendenkmäler: Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DtschG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
- Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, werbende oder sonstige Hinweisgeber sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG und Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

E Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wirtschaftsfohweg
- Kr PAF 4
- GW 1
- 20 KV Exon

G Verfahrensmerkmale

- Aufstellungsbeschluss am 16.07.2001
- Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 06.11.2001
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG vom 09.11.2001 bis 10.12.2001
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 16.12.2002
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.2002 bis 27.01.2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Abgeschlossen am 15.05.2003
- Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am 19.05.2003

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 19.05.2003 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt. Hohenwart, den

Russer, 1. Bürgermeister 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, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm



**Bebauungsplan Nr. 32
"Industriegebiet - Ziegelstadelacker"**

Planfertiger:

B+B Architekten BDA
Gerhard Breu
Unterer Markt 16, 86558 Hohenwart
Telefon 08443 8488

Datum:

Vorentwurf 20.10.2001
Entwurf 10.12.2002
Planfassung 15.05.2003

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.8.1997 (BGBl I S.2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.132), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I. S.58), 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. 433) 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.



Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Digitale Flurkarte - DFK
Vermessungsamt Pfaffenhofen, Stand 07/01
Bestands-Höhenlinien nach digitaler Geländeaufnahme
Ing.Büro Mayr, Aichach-Untergriesbach, 30.10.2001.