

**A Festsetzungen durch Planzeichen**

- GI** Baugbiet mit Gebietskategorie: Industriegebiet, gem. § 9 BauWO. 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.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 Vollgeschosse
- b** besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauWO: es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Bauräume zulässig, die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.
- GRZ 0,60** zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,60; die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauWO genannten Anlagen ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50.
- GFZ 0,80** zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,80 als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.
- WH 12,50** 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.
- FH 434,50** 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 BauWO sind allgemein zulässig.
- festgesetzte Firstrichtung:** als geneigte Dächer sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig
- festgesetzte Geländeoberhöhe als Höhenlinie in Meter über NN** z.B. 420,00 m, geringfügige Abweichungen bis 0,50 m sind zulässig
- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Einfahtsbereich:** je 50 m Straßenfrontlänge ist maximal 1 Zufahrt bis 10 m Breite zulässig
- bestehende und zu erhaltende Bäume:** die Gehölze sind, falls erforderlich artgerecht zu pflanzen, bei unvermeidlichem Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Bei Baustillgelegt im Nabereich Baumschutz nach DIN 88 296.
- zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art gem. Ziffer B 3; und Lage (von dargestellten Standort sind Abweichungen geringfügig zulässig).**
- private Grünfläche**
- 1** Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl, z.B. 1. vgl. öffentliche Grünfläche und Umweltbericht
- 1** Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe; Pflanzraster 1 x 1m
- 2** Entwicklungsziel: Feldgehölze / Großsträucher; Pflanzraster 4 x 4m
- 3** Entwicklungsziel: magerer Wiese / gehölzfreie Vegetation Aufbringung von Mahgut von regionalen Wiesen
- 4** Entwicklungsziel: flächiges Feldgehölz auf Altlastenverdachtsfläche und Böschung; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m
- 5** Entwicklungsziel: Feldhecke; Pflanzraster 1,5 x 1,5m
- 6** Entwicklungsziel: Magerrasen - Ansaat mit autoktonem Saatgut
- 7** Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur - 1-jährige Mahd mit Mahgut-Abtransport
- V** Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung von Niederschlagswasser. Entwicklungsziel: naturnahe artenreiche Kraut- / Staudenflur; Mahd 1x pro Jahr mit Mahgutabfuhr.
- M** Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen 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.
- 2. Baugestaltung**
  - a) Dachformen: Die geneigte Dächer sind parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
  - 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.
  - c) Dachdeckung: Als Deckungsmaterial für geneigte Dächflächen sind nur Materialien im Farnton mittel- bis dunkelgrün oder silberfarben zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.
  - d) Aussewandflächen: Aussewände sind nur als weiß gestrichene Putzfassaden oder als Wandverkleidungen aus Holz oder silberfarbenem Profilblech zulässig.
  - e) Verbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses, bei Hallen nur bis max. 5,0 m über Oberkante FB des Erdgeschosses, Verbeanlagen dürfen insgesamt je Gebäudesite nur 10% der Fassadenfläche einnehmen.
  - f) Verbeanlagen sind auch als Fahnen zulässig, jedoch max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge. Diese dürfen auch in Gruppen zusammengefaßt werden.
- 3. Grünordnung**
  - 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 Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) ausgeführt werden.
  - b) Bepflanzung: Die mit Planzeichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Pflanzschemata (siehe Umweltbericht) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzweise für Sträucher: 1 St. / 2,25 m<sup>2</sup> 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.

<b>Bäume:</b>	<b>Sträucher/ Kleinbäume:</b>
Ac: Acer platanoides -Spitzahorn	Acer campestre -Feldahorn
Ap: Acer pseudoplatanus -Bergahorn	Amelanchier ovalis -Felsenbirne
Fa: Fagus sylvatica -Buche	Carpinus betulus -Hainbuche
Or: Quercus robur -Stieleiche	Cornus nas -Kornelkirsche
Pa: Prunus avium -Vogelkirsche	Cornus sanguinea -Hortkirsche
	Corylus avellana -Hasel
	Ligustrum vulgare -Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum -Heckenkirsche
	Prunus spinosa -Schlehe
	Rhamnus catharticus -Kreuzdorn
	Rosa canina -Hundsrose
	Sambucus nigra -Holler
	Viburnum opulus -Gen. Schneeball

  - 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.
- 4. Außenanlagen**
  - a) Befestigte Flächen: Masserundschlüssige 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.
  - c) Einfriedigungen: Es sind nur Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft sind die Zäune so anzuordnen, dass sie beidseitig eingegrünt sind. Zäune dürfen die Oberkante künstlicher Böschungen nicht überragen. Sie müssen für Kleinsäuger durchlässig sein.
- 5. Abwasser** 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 zwischenzuspeichern und ggf. gedrosselt abzulassen.
- 6. Regenwasser Oberflächenwasser** Die Niederschlagswasserbeseitigung im gesamten Plangebiet ist mit dem wasserrechtlichen Bescheid vom 23.04.2014 des Marktes Hohentert geregelt. Die einzelnen Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sich in dieses Gesamtkonzept einfügen. Hierfür ist von einem Ingenieurbüro, sinnvollerweise von jenen, das die Gesamtentwässerungsplanung erstellt hat, zu überprüfen, ob die Grundstücksentwässerungsanlagen dem Gesamtentwässerungskonzept entspricht. Dieser Nachweis ist dem jeweiligen Bauantrag beizulegen.

**D Planzeichnung M 1 / 1000**



In dem mit Planzeichen "Altlast" gekennzeichneten Bereich liegt die ehemalige Hausmüllkippe des Ortsteiles Thierman, welche im Altlasten-Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABU015) unter der Kataster-Nr. 16600569 geführt wird.

Nach der "Orientierenden Altlastuntersuchung" der Geologen P. Götzlmann und S. Camperi, Projekt Nr. 050604 vom 01.07.2006, geht von der Altlast, unter Berücksichtigung der einzelfall-spezifischen Rahmenbedingungen, keine Gefährdung für das Grundwasser aus.

Zur Verhinderung der weiteren Durchdringung der Auffüllung mit Niederschlagswasser, ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Gesamtlänge der Altlast wasserundurchlässig abzudecken: im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit einer ca 40 - 50 cm mächtigen Lehm-Schluffschicht und darüber mit einer mind. 70 cm mächtigen sandigen Reaktivierungsschicht. Anpflanzungen im Bereich der Altlastlagerung sind mit flachwurzelnden Pflanzen durchzuführen, um keine Wegsamkeiten für anfallendes Niederschlagswasser herzustellen.

Im Bereich der Pkw-Stellplätze durch Flächenbefestigung/Asphalt-beton. Die Vorgaben unter Ziffer 6. Regenwasser sind zu beachten.

Soweit die Altlastlagerung im Zuge von Baumaßnahmen angeschnitten wird, sind die Arbeiten mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und unter gütlicher Aufsicht durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bis D 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

**C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen**

- a) Auf der Industriegebietsfläche GI sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren Immissionswirksamen, Flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel L<sub>wa</sub> nicht überschritten werden:
  - z.B. Tags: 71 dB(A) / Nachts: 56 dB(A) (Fogel in dB(A)/m<sup>2</sup>). Die Nachtzeit 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.
  - Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" von 26.8.1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten, Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der EN DIN ISO 9613-2 "Dämpfung 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**

- 115** überörtliche Straßenverkehrsfläche
- 115** Flurstücknummer z.B. 115
- Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
- e.on 20 kV** Oberörtliche Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB 20 kV) und des Schutzbereiches
- Telekom** Unterörtliche Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB Telefonleitung)
- Mulde** bestehende bauliche Anlagen
- Mulde** Anlagen zur Regenwasserversickerung mit Angabe der Art (Mulde bzw. Rigole)

**E.2 Hinweise durch Text**

- Baugrund** Baugrundaufschlüsse wurden durch die "Orientierende Altlastuntersuchung" der Geologen P. Götzlmann und S. Camperi, Projekt Nr. 050604 und des Baugrundgutachten Nr. 8.11099 der Geo Crystal GmbH, Utting gewonnen. Der Baugrund besteht, wie im benachbarten Industriegebiet, überwiegend aus Tertiarläsden und Feinkörnigen Tertiarläsden. Einlagerungen von Schluffen aus größerer Ausdehnung können nicht ausgeschlossen werden.
- Grundwasser** Das Grundwasser wurde in benachbarten Plangebiet "Gewerkepark Hohentert" im Okt. 1998 bei GW 1 auf ca. 404,00 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde bis zur Entteufe der Bohrungen bei 11 m unter GOK = ca. 419,00 NN kein Grundwasser angetroffen. Der erwartete Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet demnach ca 9 bis 20 m unter der geplanten Geländeoberfläche.
- Bodenkennler** Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodenkennler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 BODSch unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzulegen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen** Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungssträgern abzustimmen.

**F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

- Anbaufreie Zone** gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, werbende 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; Mülle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stein- / Mauern u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbunden dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,50 m über die Fahrbahnhöhe erheben. Eisenwegwägen dürfen dort geneigte- und angelegte Bauteile und Stellplätze errichten und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**G Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.10.2017 gemäß § 2 Abs.1 BauOB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauSt 1 v.m. § 13 BauOB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 05.02.2018 beteiligt.
  3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauOB i.v.m. §13 BauOB in der Zeit vom 02.01.2018 bis 05.02.2018 öffentlich ausgestellt.
  4. Der Markt Hohentert hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2018 den Bebauungsplan nach § 10 BauOB in der Fassung vom 26.02.2018 als Satzung beschlossen.
- Hohentert, den .....
- Russer, ....., 1. Bürgermeister
- Hohentert, den .....
- Russer, ....., 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadelacker II" - 2. Änderung, wurde am 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauO 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 rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauOB und die §§ 214 und 215 BauOB wird hingewiesen.

Planbezeichnung: Markt Hohentert, Gemarkung Seibersdorf Landkreis Pfaffenhofen an der Ila

**Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadelacker II" 2. Änderung**

einschließlich Teiländerung Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Ziegelstadelacker" mit integrierter Grünordnung

Der Markt Hohentert erläßt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV), 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**

Bestandteile der Satzung sind: Diese Planzeichnung in der Fassung vom 26.02.2018, 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

Planfertiger: Planfertig: P+B Architekten Gerhard Breu Unterer Markt 18, 86558 Hohentert telefon 08443 8488 Datum: Entwurf 15.11.2017 Planfassung 26.02.2018

Grünordnung: Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH Stöberstraße 33, 80687 München telefon 089 7000 9371