

A Festsetzungen durch Planzeichen

- GI Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Baugebiet mit Gebietskategorie: Industriegebiet, gem. § 9 BauWVO.
Nicht zulässig sind:
-abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien etc.,
-Lagerflächen für Schrott, Abfälle sowie Autowaschplätze
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) BauWVO: es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Bauräume zulässig, die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.
GRZ 0,80 zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,80; die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauWVO genannten Anlagen ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.
GFZ 1,20 zulässige Geschosflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 1,20; als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.
Wdh 12,50 Wandhöhe in Metern z.B. 12,50 m. Bezugshöhe ist Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß. Ermittlung der Wandhöhe Wdh 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 BauWVO sind allgemein zulässig.
festgesetzte Firstrichtung: als geneigte Dächer sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig.
festgesetzte Geländehöhe als Höhenlinie in Meter über NN z.B. 420,00 m, geringfügige Abweichungen bis 0,50 m sind zulässig.
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich: 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 pflegen, bei unvermeidlichem Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Bei Baulätigkeit in Nahbereich Schutz nach DIN 18 290.
zu pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art gem. Ziff. B 3; und Lage (von dargestelltem Standort sind Abweichungen geringfügig zulässig).
private Grünfläche
1 Ungrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl, z.B. 1. vgl. öffentliche Grünfläche und Umweltbericht
1 Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe; Pflanzreiter 1 x 1 m
2 Entwicklungsziel: Feldgehölze / Großsträucher; Pflanzreiter 4 x 4 m
3 Entwicklungsziel: magere Wiese / gehölzfreie Vegetation
Aufbringung von Mähgut von regionalen Wiesen
4 Entwicklungsziel: flüchiges Feldgehölz auf Altlastenverdachtsfläche und Böschung; Pflanzreiter 1,5 x 1,5 m
5 Entwicklungsziel: Feldhecke; Pflanzreiter 1,5 x 1,5 m
6 Entwicklungsziel: Magerrasen
-Ansaat mit autochthonem Saatgut
7 Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur - 1-jährige Mäh- mit Mähgut-Abtransport
V Ungrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung von Niederschlagswasser; Entwicklungsziel: naturnahe artenreiche Kraut- / Staudenflur; Mähd 1x pro Jahr mit Mähgutabfuhr.
M Ungrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, hier: Auffüllung mit Hausmüll

B Festsetzungen durch Text

- 1. Abstandflächen
Es gelten die Abstandflächenregelungen 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.
a) Dachformen: Geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer sind nur mit Firstrichtung 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 Dachflächen sind nur Materialien im Farbton mittel- bis dunkelgrau oder silberfarben zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.
d) Ausseiwandflächen: Ausseiwände sind nur als weiß gestrichene Putzfassaden oder als Wandverkleidungen aus Holz oder silberfarbenem Profilblech 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 Flächen zulässig, jedoch max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge. Diese dürfen auch in Gruppen zusammengefaßt werden.
2. Baugestaltung
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 m2 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.
Bäume:
Aci: Acer platanoides -Spitzahorn
Api: Acer pseudoplatanus -Bergahorn
Fsi: Fagus sylvatica -Rotbuche
Qi: Quercus robur -Stieleiche
Pa: Prunus avium -Vogelkirsche
Sträucher/ Kleinbäume:
Aer: Acer campestre -Feldahorn
Lig: Ligustrum vulgare -Liguster
Aeo: Anemone pulsatilla -Feldblume
Lonicera xylosteum -Heckenkirsche
Car: Carpinus betulus -Hainbuche
Schi: Salix caprea -Schilwe
Corn: Cornus mas -Kornelkirsche
Rha: Rhamnus cathartica -Kreuzdorn
Cosa: Cornus sanguinea -Hartriegel
Rosa canina -Hundsrose
Cory: Corylus avellana -Haselnuß
Samb: Sambucus nigra -Holzer
Euc: Eucalyptus europaeus -Pfeifenhütchen
Vib: Viburnum opulus -Gen. Schneeball
c) Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken ist zur Untergliederung von Parklattanlagen 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.
a) Befestigte Flächen: Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind entsprechend der betrieblichen Nutzung zulässig.
b) Elektrische Verteilerschränke, Trafostationen: Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränke an 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 eingrenzt sind. Zäune dürfen die Oberkante künstlicher Böschungen nicht überragen. Sie müssen für Kleinsäuger durchlässig sein.
Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser (häusliche und gewerbliche Abwässer) und stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Maschplätzen) ist in den Schutzwasserkanal einzuleiten. Die einzuleitende Gesamtschmutzwassermenge darf 1,50 l/s je 1,00 ha Grundstücksfläche nicht überschreiten. Überschreitungen des Schmutzwasserkontingents sind auf dem Baugrundstück zwischenspeichern und ggf. gedrosselt abzulassen.
Der Markt Hohenwart beantragt für das gesamte Plangebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis für Oberflächen-Entwässerung. Die Entwässerung der einzelnen Grundstücksflächen muss nach den darin enthaltenen Vorgaben erfolgen.
Unverschlusstes Niederschlagswasser von zB Pkw-Stellplätzen und Umfahrten ist über die belebte Bodzone breitflächig zu versickern. Pkw-Stellplätze in Bereich der Altablagerung sind mit Asphaltbeton zu befestigen. Dort anfallendes Niederschlagswasser ist zu einer Versickerungsfläche außerhalb der Altablagerung zu leiten und über einen bewachsenen Oberboden zu versickern. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern. Sollten Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Bereich der Altablagerung geplant werden, ist dort ein Boden-austausch durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bis D 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.
Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach dem ATV-DWK-Merkblatt 136 (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.
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischen Nachweis nach den o.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für die Regenwasserbeseitigung sind in Bebauungsplan mit Planzeichen Flächen festgesetzt. Die erforderlichen Versickerungsflächen sind bei der Objektplanung nachzuweisen und falls nötig zu vergrößern. Die Ränder der Versickerungsflächen sind möglichst naturnah auszubauen.
Der natürliche Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verändert werden.

D Planzeichnung M 1 / 1000



C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

- a) Auf der Industriegebietfläche GI sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren Immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzungszone angegebene flächenbezogenen Schalleistungspegel Lwa 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 Geräusch-emissionen die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
Danu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzuleidenden Betrieb bzw bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben auch schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift
"Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" von 20.6.1990 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln 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 Flurstücknummer z.B. 115
Grundstücksgränze (aufzuheben) mit Grenzzichen des Vermessungsamtes
e-on 20 KV Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (zB 20 KV) und des Schutzbereiches
Telekom Unterirdische Hauptversorgungsleitung (zB Telefonleitung)
bestehende bauliche Anlagen
Muldte Anlagen zur Regenwasserbeseitigung mit Angabe der Art (Muldte bzw. Rigole)
E.2 Hinweise durch Text
Baugrund Baugrundaufschlüsse wurden durch die "Orientierende Altlastenuntersuchung" der Geologen P. Götzlmann und S. Gampel, Projekt Nr. 050604 und das Baugrundergutachten Nr. B 11099 der Geo Crystal GmbH, Utting gewonnen. Der Baugrund besteht, wie in benachbarten Industriegebiet, überwiegend aus Tertiärsanden und Feinbinden. Vertikal sind Einlagerungen von Schluffen auch größerer Ausdehnung können nicht ausgeschlossen werden. Das Grundwasser wurde in benachbarten Plangebiet "Gewerbepark Hohenwart" im Okt. 1998 bei Gm 1 auf ca. 404,00 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NW festgestellt. Bei der Baugrunduntersuchung der Geo Crystal GmbH wurde bis zur Endtiefe der Bohrungen bei 11 m unter GGr = ca. 419,00 NN kein Grundwasser angetroffen. Der erwartete Grundwasserflurabstand liegt in Plangebiet demnach Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 BschG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
Ver- und Entsorgungsleitungen Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern 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.
Sichtverhältnisse mit Angabe der möglichen Schenkellängen in Metern, zB 200/10 (verkürzt 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 Fahrbahnhöhe erheben. Ebensozünftig dürfen dort genehmigungs- und anbaufreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen in Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

G Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis zum 20.09.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis zum 20.09.2019 öffentlich ausgestellt.
4. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.09.2019 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 30.09.2019 als Satzung beschlossen.
Hohenwart, den
Russer, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
Hohenwart, den
Russer, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB 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 rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 uns 215 BauGB wird hingewiesen.
Hohenwart, den
Russer, 1. Bürgermeister
Planbezeichnung:
Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm
Bebauungsplan Nr. 39
"Industriegebiet - Ziegelstadelacker II"
3. Änderung
einschließlich Teileränderung Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Ziegelstadelacker" mit integrierter Grünordnung
Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauuntersuchungsverordnung (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 30.09.2019, 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, die Begründung zur 3. Änderung vom 30.09.2019
Planfertiger:
B+B Architekten
Gerhard Breu
Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart
Telefon 08443 8488
Datum:
Gründung:
Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Tietz & Partner GmbH
Stöberstraße 33, 80671 München
Telefon 089 7000 9371
Entwurf 01.08.2019
Planfassung 30.09.2019