

A Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
SO	Baugebiet mit Gebietskategorie: Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO Zulässig sind nur Betriebe der kommunalen Grundversorgung; Nicht zulässig sind: Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal, auch nicht ausnahmsweise.
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse; Dachgeschosse bis zu 2/3 der Grundfläche sind zulässig
a	abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO: es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Bauräume zulässig, die Gebäudeonten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.
GR 2500m2	maximal zulässige Grundfläche z.B. 2.500; die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist allgemein zulässig.
GF 3500m2	maximal zulässige Geschosfläche, z.B. 3.500 m2, Dachgeschosse, die kein Vollgeschoss sind werden nicht angerechnet
WH 12,50	Wandhöhe in Metern z.B. 12,50 m als Höchstgrenze, Bezugshöhe ist Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß. Ermittlung der Wandhöhe WH nach Art. 6 Abs.(4) Satz 2 BayBO. Behälter und technische Anlagen (Streugutsilos) sind bis 16 m zulässig.
409,50	Maximal zulässige OK Fertigfußboden im EG mit Angabe in Metern über NN, z.B. 409,50
	Baulinie
	Baugrenze, Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
	Maßangabe in Meter, z.B. 20,00 m
	festgesetzte Geländeöhe als Höhenlinie in Meter über NN z.B. 409,00 m, Abweichungen bis 1,00 m sind zulässig
	Anbauzone gemäß Art. 23 und 24 BayStrG, mit Angabe der Tiefe in Metern, z.B. 20 m; werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.
	Grenze der Zone mit Baubeschränkung gem. § 9 Abs. 2 FStrG bis 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn. Für bauliche Anlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich.
	Einfahrtsbereich; es ist kein weiterer, direkter Anschluss des Grundstücks durch Zufahrten oder Zugänge von der B300 gestattet.
	Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, z.B. 85/10 (verzerrt dargestellt): Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen, außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie 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.
	Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl, z.B. 1. vgl. Umweltbericht
	Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe; Pflanzraster 10 x 10m
	Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur - Mahd von nur 50% der Fläche im Wechsel um einen strukturreichen Saum zu erhalten, im 1. Jahr mindestens 2-malige Mahd um Nährstoffe auszutragen, - Mahd nicht vor August (nach der Aushagerungsphase), Abfuhr des Mähgutes, - keine Düngung und kein Pflanzenschutz
	zu pflanzende Bäume, großkronig
	Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung von Niederschlagswasser

B Festsetzungen durch Text

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.
Baugestaltung Dachformen	Dächer sind zulässig als Flachdächer oder als flach geneigte Sattel- oder Puttdächer mit Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
Dachneigung	Die zulässige Dachneigung DN ist beschränkt auf maximal 15°.
Dachdeckung	Als Deckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind nur Materialien im Farbton mittelgrau bis anthrazit zulässig, Metalldächer und begrünte Dächer sind zulässig.
Außenwandflächen	Außenwände sind nur aus weißem oder grauem oder aus silberfarbenem Profilblech, aus Sichtbeton oder als hell gestrichene Putzfassaden zulässig.

Pflanzgebot	Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen. Die Anzahl der gemäß Planzeichen zu pflanzenden Bäume darf nicht unterschritten werden. Parkplatzflächen sind ab einer Größe von 10 Stellplätzen durch Einzelbäume nach jedem 5. Stellplatz zu gliedern. Alle Flächen außerhalb von baulichen Anlagen, die nicht für den Betriebsablauf benötigt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Kfz-Stellplätze - sind soweit Betriebsabläufe und wasser-wirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen - in versickerungsfähiger Form zu gestalten (z.B. Pflaster mit Rasenfügen, Rasengittersteine).
Einfriedigungen	sind nur als verzinkte oder anthrazitfarbene Stabgitterzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Zäune müssen für Kleinsäuger durchlässig sein, die Zaununterkante muss 10 cm über der Geländeoberfläche liegen. Bei Einfriedigungen, die an befestigte Verkehrsflächen anschließen sind Sockel zulässig.

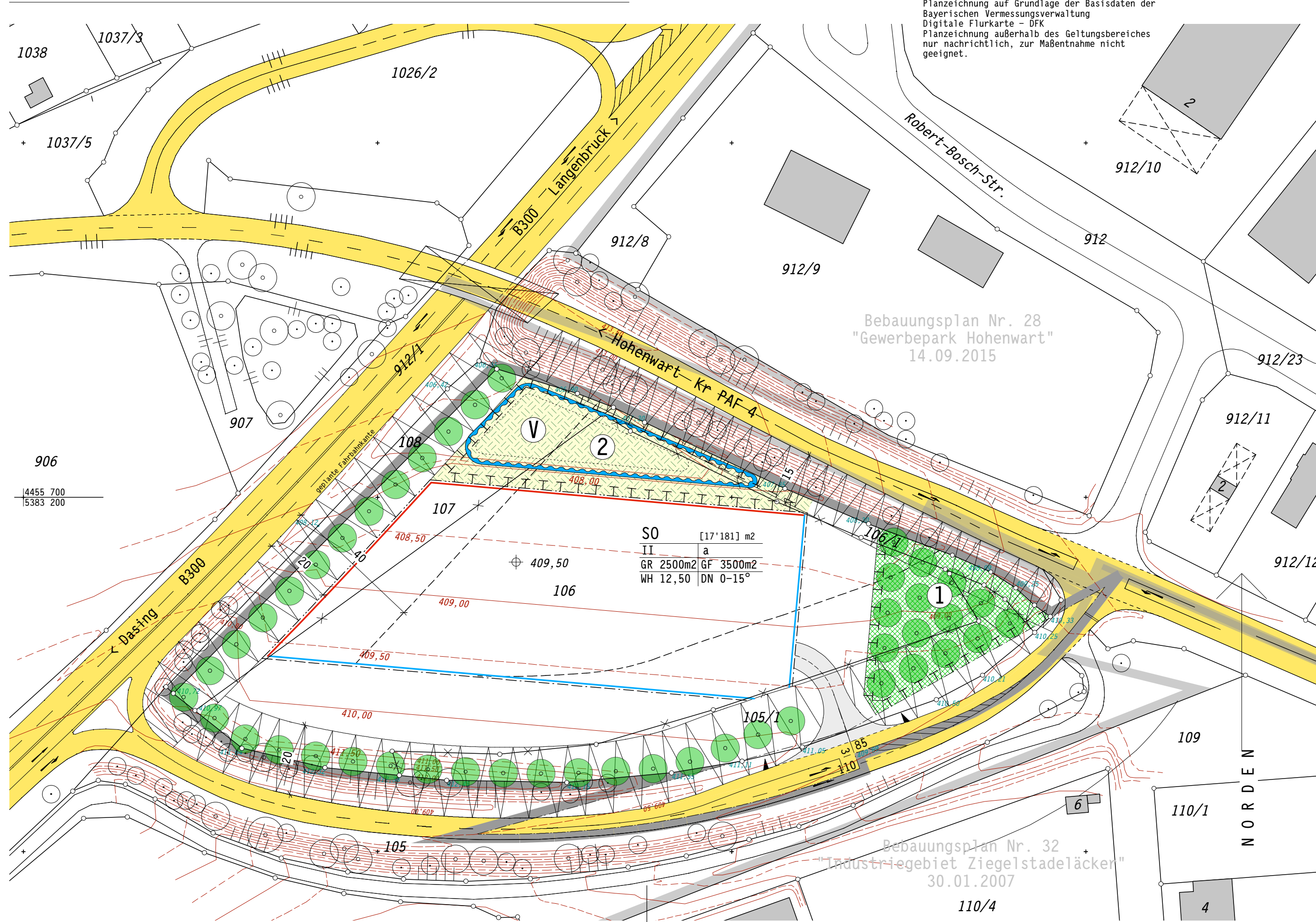
C Immissionschutzrechtliche Auflagen

Ein Nachtbetrieb ist auf den Sondergebietsflächen - mit Ausnahme des
wintertlichen Räum- und Streudienstes - nicht zulässig.
Die nordwestliche Baulinie ist in der gesamten Länge zu bebauen.
Weitere Immissionschutzrechtliche Auflagen werden im
Genehmigungsverfahren festgesetzt.

E.1 Hinweise durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne
106	Flurstücknummer z.B. 106
	Grundstücksgrenze (aufzuheben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes
	bestehende bauliche Anlagen
	überörtliche Straßenverkehrsfläche
	private Straßenverkehrsfläche
	bestehender Baum, zu erhalten Lage außerhalb Geltungsbereich
410,89	Bestandshöhe Gelände OK in Meter ü.NN, z.B. 410,89; nach den Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung - DGM, Januar 2016

D Planzeichnung M 1 / 1000



E.2 Hinweise durch Text

Höhenfestpunkt	Amtlicher Höhenfestpunkt Nr. 2082 Gemeindeteil Thierham, Regensburger Straße 8, Nordseite 4,18 m vom Ostkante, 0,20 m über Kies = 405,85 m ü. NN
Baugrund	Baugrundaufschlüsse wurden für das gegenständliche Plangebiet bisher nicht gewonnen. Aus Baugrunduntersuchungen der direkt benachbarten Plangebiete "Gewerbepark Hohenwart" und "Industriegebiet Ziegelstadelacker" ist bekannt, dass der Baugrund im Wesentlichen aus Tertiärsanden mit geringen Anteilen aus Kies und örtlich begrenzten Einlagerungen von Tertiärtonen und -schluffen besteht. Für konkrete Bauvorhaben wird empfohlen, eigene Unter- suchungen durchzuführen.
Grundwasser	Der Grundwasserhorizont wurde im Gewerbepark Hohenwart zwischen 402 und 403 m NN angetroffen.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Die Einzelheiten der technischen Erschließung werden bei der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.
Bodendenkmäler	Wenn bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DStGH unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen, anzuzeigen.
Freiflächen gestaltungsplan	Zur Sicherstellung der mit den Festsetzungen verfolgten Entwicklungsziele ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
Verteilerschranke Trafo	Die Aufstellung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie genannten Anlagen ist auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Abwasser	Das Plangebiet wird über eine Anschlussleitung an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Hohenwart angeschlossen.
Regenwasser	Unverschmutztes Niederschlagswasser von z.B. Pkw-Stellplätzen und Umfahrten ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
Bemessung	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.
Nachweis	Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischem Nachweis nach den o.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen.

G Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf
des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2016 hat in der Zeit vom 22.04.2016
bis zum 23.05.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
30.03.2016 hat in der Zeit vom 22.04.2016 bis 23.05.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016 wurden die Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom
01.09.2016 bis zum 04.10.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016 wurde mit der Begründung
gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Fassung vom 01.09.2016 bis zum 04.10.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.12.2016 den
Bebauungsplan nach § 10 BauGB in der Fassung vom 05.12.2016 als Satzung beschlossen.
Hohenwart, den
-
Russer, 1.Bürgermeister
- Ausgefertigt
Hohenwart, den
-
Russer, 1.Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .. 2016 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 rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des
§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB
wird hingewiesen.
Hohenwart, den
-
Russer, 1.Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Seibersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

**Bebauungsplan Nr. 49
"Sondergebiet Kommunalbetriebe"**

PLANFASSUNG

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund
der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV).

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Bestandteile der Satzung sind:
Diese Planzeichnung mit textlichen und planlichen Festsetzungen
die Begründung zum Bebauungsplan vom 05.12.2016,
der Umweltbericht IB Wipflerplan in der Fassung vom 05.12.2016.

Planfertiger:	Umweltbericht:
B+B Architekten Gerhard Breu Unterer Markt 18, 86558 Hohenwart telefon 08443 8488	Wipflerplan GmbH Hohenwarter Str. 124 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm telefon 08441 50460

Datum:

Vorentwurf	30.03.2016
Entwurf	01.08.2016
Planfassung	05.12.2016