Textteil
zum
Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Wallertshofen"

Gemeinde Ehekirchen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Ehekirchen, 01. 3.1996
In der Fassung vom 27.08.1996

Bernardin M. Koppold Architekt
Hauptstraße 15
86676 Ehekirchen
tel 08435/ 694

Die Gemeinde Ehekirchen erläßt als Satzung aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3, 4 , 8 und 9 des Bebaugesetzbuches (BauGB), des Art 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes
für das Gebiet "Gewerbegebiet Wallertshofen" gilt die vom Architekturbüro Bernardin M. Koppold, Hauptstraße 15, 86676 Ehekirchen
am 25.10.1990 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der **Fassung vom 10.01.1996**
die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften (Textteil vom 10.01.1996) den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 21.03.1995

§2 Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVo) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S 1763), geändert am 19.12.1986 (BGBl I S 2665), festgesetzt.
Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Mit dem Betriebswohnungsbau darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden. Die übrigen Ausnahmen des § 8 Abs 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht Bestandteil des Planes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Bauweise
Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Wenn das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen nicht überschritten wird, dürfen Baukörper länger als 50 m gebaut werden.

Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen durch vertikale Elemente, wie z B Pfeiler oder Gebäudeversätze, gegliedert werden. Giebelbreiten über 20 m sind unzulässig. Werden mehrere Giebel zusammengebaut, so ist die Fassade jeweils am Schnittpunkt der Giebel in der gesamten Wandhöhe zu gliedern (z.B durch Versatz). Größere Giebelbreiten sind nur bei guter Gliederung und Gestaltung mit Zustimmung der Gemeinde und des Landratsamtes zulässig.

§ 5 Gestaltung der Gebäude
(1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern oder Sheddächern und einer Dachneigung von 10°-30° zu bauen. Bei technisch bedingter Erfordernis ist eine Ausführung als Flachdach (z.B. übergroße Spannweiten) möglich. Die Dächer müssen beidseitig eine gleiche Neigung und einen mittigen First erhalten.Die Dachneigung von Betriebsleiterwohngebäuden darf max 38 ° betragen.

(2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer ist nur rotes bis rotbraunes Material zulässig.

(3) Die Traufhöhe darf nur maximal 8,0 m über natürlichem Gelände liegen, nördlich der Erschließungsstraße maximal 7,0 m.

(4) Aus ortsgestalterischen Gründen sind überhöhte Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe darf deshalb maximal 10,5 m über natürlichem Gelände liegen , nördlich der Erschließungsstraße maximal 9,0 m.
Die für dieses Gebiet festgesetzte Höhenbegrenzung wegen der darüberführenden Richtfunktrasse (25 m über Grund) ist zu nach Auskunft der Telekom, Niederlassung 3 München aufgehoben. Auf eine Darstellung in der Bebauungsplanzeichnug wurde aus diesem Grunde verzichtet.
(5) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gewerbebauten darf max. 0,3 m über der Straßenoberkante liegen.

(6) Außenwände sind als verputzte oder gestrichene Flächen auszuführen. Zufässig sind auch Faserzementbekleidungen, sowie gegliederte und gestrichene Metallverkleidungen nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Beim Außenanstrich sind nur hellle, natürliche, bis hellgrau wirkende Farbtöne zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

(7) Anlagen der Außenwerbung
Am Anfang der Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betreiben aufzustellen. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch ein zusätzliches Firmenschild zugelassen. Werbeanlagen in Form von grellen Leuchtreklamen sind unzulässig.

§6 Grünordnung

(1) Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

(2) Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 -Grundsätze des Landschaftsbaus-, DIN 18915 -Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke- und Din 18300 -Erdarbeiten- beachtet werden.

(3) Die Uferböschungen, sowie die Bachsohlen der bestehenden fließenden Gewässer dürfen nicht verändert werden.

(4) Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB gilt:

1. Die Anpflanzungen müssen bei Durchführung der Baumaßnahmen vorgenommen werden.
2. Im Sichtdreieck sind nur Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m zulässig.
3. Zu pfanzende Laubbäume der Wuchsklasse I
   a) Für die in der Bebauungsplanzeichnung durch Signaturen festgesetzten Einzelbaumstandorte sind für die Wuchsklasse I nur Gehölze der Pflanzliste 1 zulässig.
   b) Der Standort der Gehölze im Verkehrsgrün kann sich um max. 2 m verschieben. Der Pflanzabstand der Gehölze darf 40 m nicht überschreiten.
   c) Der Standort der Gehölze auf privater Fläche muß einen Mindestabstand von 1,5 m und einen maximalen Abstand von 5 m zur Gehweghinterkante einhalten. Pro Zufahrt/ Ausfahrt muß ein Laubbaum gepflanzt werden.
   d) Als Mindestfläche für Baumscheiben gelten 10 m2. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen, bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheiben ist nicht zulässig.
4. Rahmende Schutzpflanzung
   a) Innerhalb der durch Signatur festgesetzten flächigen Pflanzstreifen auf Privatgrund und in den öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der Flächen nach §6 Abs. 5, sind nur Gehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten.
   b) Die Breite der flächenhaften Anpflanzungen wird durch Maßangabe in der Planzeichnung festgesetzt.
   Die Fläche mit Pflanzgebot muß pro Grundstücksfläche mindestens zu 80 % bepflanzt sein. Für die Pflanzdichte der flächenhaften Anpflanzungen gelten folgende Mindestwerte:
   -pro 50 m2 der zu bepflanzenden Fläche muß ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gepflanzt werden.
   -pro 2 m2 der zu bepflanzenden Fläche ein Strauch.
5. Bei Grundstücksflächen über 4300 m2 müssen zusätzlich zu den Festsetzungen des § 6 Abs

4 des Textteiles 10 % der Grundstücksfläche als Pflanzfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Der Nachweis muß in Form eines Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde vorgelegt werden.

6. Der private Pflanzstreifen in 3 m Breite entlang der Straßen darf in aufgelockerter Form bepflanzt werden, sodaß zu den Geschäftshäusern ein offener Zublick erhalten bleibt. Die Grundstückszufahrten darin bleiben auf maximal 6 m begrenzt. Die Bepflanzungsart richtet sich nach den Festlegungen der Rahmenden Schutzpflanzung.

(5) Für Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubwald gilt:

1. Für die in der Bebauungsplanzeichnung durch Signatur festgesetzte Umgrenzung von Flächen zur großflächigen Bepflanzung mit Laubbäumen, sind nur Gehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Für die Verteilung der Gehölzarten gelten folgend Festsetzungen:
   - -Gehölze der Wuchsklasse I, 10 % bis 20 % Anteil
   - -Gehölte der Wuchsklasse II, 30 % Bis 40 % Anteil
   - -Sträucher 40 % bis 60 % Anteil
3. für die Pflanzdichte der flächenhaften Anpflanzungen gelten folgende Werte:
   - -Bäume der Wuchsklasse I im Abstand von 6 x 6 Meter.
   - -Bäume der Wuchsklasse II im Abstand von 3 x 3 Meter.
   - -Sträucher im Abstand von 2 x 2 Meter

(6) Parkplatzflächen

1. Bei öffentlichen und privaten Parkplätzen, sowie Gemeinschaftsstellplätzen, sind für mindestens je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheibe muß mindestens eine Stellplatzfläche betragen.
2. Die Oberflächen der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheibe ist nicht zulässig.
3. Die Befestigung der Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen auszuführen.

(7) Lagerflächen

Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Kalkschotterdecken oder Schotterrasen zu befestigen. Dies gilt nicht bei Lagerung von umweltschädlichen Materialien, betriebsnotwendige Teerflächen (wo deren Ebenheit und Fugenlosigkeit zwingend sind) sind über eine Sickerrinne zu entwässern

(8) Mindestpflanzqualität

1. Pflanzliste 1:
   - -Laubbäume Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12 Bis 14 cm.
   - -Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 bis 100 cm.
2. Pflanzliste 2:
   - -Bäume der Wuchsklasse I und II: Jungpflanzen
   - -Sträucher: 2 x verpflanzt, Hohe 60 bis 80 cm.

(9) Pfanzlisten

1. Pflanzliste 1

Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordate	Winterlinde

Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Apfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus beutlus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus - Arten	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Weide
Vibumum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhammus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere

2. Pflanzliste 2

Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior "Westhoff`s Glorie"	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordate	Winterlinde
Fagus silvatica	Rotbuche

Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Apfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus incana	Grauerle

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche

(10) Teilung privater Grundstücke
Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteil, so ist an jeder Grundstücksgrenze die neu entseht und an der noch keine Eingrünung festgesetzt ist, pro Grundstück eine mind. 2-reihige, 3 m breite Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 1 herzustellen.

§ 7 Erschließung der Grundstücke
Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über die innere Erschließungsstraße vorzusehen. Unmittelbare Zufahrten zu den Kreisstraßen sind nicht gestattet. Bereits bestehende Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

Freiflächengestaltungsplan
Im Bereich des Gewerbegebietes ist dem Bauplan ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Regenwasserversickerung
Das Regenwasser ist auf den Grundstücken großflächig, oberflächig zu versickern. Alternativ kann die Versickerung auch über Sickerschächte mit DIN-gerechter Filterschicht erfolgen.
Die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße können ihr Oberflächerwasser in die Entwässerungsmulden auf der öffentlichen Grünfläche einleiten.

20 kV Strom- Freileitung

Zur Freileitung, die das Gewerbegebiet überspannt, ist ein Abstand nach VDE 0210 einzuhalten, der im Einzelfall festgelegt wird (DN größer 15° - 3 m, kleiner 15° - 5 m. In Zweifelsfällen ist mit den ISAR-AMPER-WERKEN, Tel 08441/ 750 0 Kontakt aufzunehmen. Die Leitung wird im Zuge der Erschließung Schritt für Schritt verkabelt.

§ 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Grünstreifen, sowie zum Außenbereich hin sind als Maschendrahtzaun mit Beton- oder Stahlsäulen auszuführen. Aus gestalterischen Gründen ist auf überhohe Einfriedungen zu verzichten. Insgesamt ist die Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen und zwischen den Grundstücken auf eine Höhe von 1,60 m zu begrenzen.

(2) Betonsockel dürfen das natürliche oder aufgeschüttete Gelände nicht mehr als 25 cm überragen.

(3) Zu den seitlichen Nachbargrenzen ist ein 3 Meter breiter Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Für die Artenwahl gelten die Festsetzungen des § 6 Abs 4 Nr. 4 (Rahmende Schutzpflanzung) des Textteiles.

§ 9 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Der geforderte Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, den das Gewerbegebiet darstellt, konnte nur zum Teil an Ort und Stelle erfolgen. Deshalb mußte eine andere, der Gemeinde verfügbare Fläche gefunden werden, um den geforderten Ausgleich zu erbringen. Die dargestellte Fläche liegt ca. 600 m östlich des Ortsteiles Schainbach, am Rande der Wiesenflächen des Donaumooses. Die Fläche wird bisher durch intensive Grünlandwirtschaft genutzt und gehört der Gemeinde. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Eingriff und dem "Ausgleich" muß die Fläche als Ersatzfläche bezeichnet werden. Durch die Anlage eines Feldgehölzes, unterpflanzt mit Sträuchern und einer Heckenpflanzung, sowie weiteren Einzelbäumen, bestehend aus durchwegs heimischen, standortgerechten Arten und durch die Förderung eines artenreichen, breiten Krautsaumes vor der Strauchschicht, soll ein strukturreicher Lebensraum für Flora und Fauna aufgebaut werden. Die Schaffung von mehreren, kleinen Wasserflächen und das Aufschichten von Wurzelstöcken und Totholz sollen die Strukturvielfalt und das Lebensraumangebot für viele Tier- und Pflanzenarten erhöhen.
Ein größerer Teil der Ersatzfläche soll weiterhin extensiv (Mahd 1x pro Jahr) bewirtschaftet werden, um die Artenvielfalt der Extensivwiesen zu erhalten und um Wechselbeziehungen zwischenKrautsaum- und Wiesengesellschaften zu fördern.

§ 10 Immissionsschutz

In den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 6 sind nur Betriebe zulässig, deren immisionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Tabelle 1 angegebenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" nicht überschreitet:

Teilfläche	Lw in dB(A) tags	nachts
GE 1	60	46
GE 2	61	46
GE 3	61	46
GE 4	61	46
GE 5	61	46
GE 6	61	46

Tabelle 1: Flächenbezogener Schalleistungspegel der Teilflächen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsleiter und -inhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Die zuständige Genehmigungsbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen ist berechtigt, bei Antragstellung gewerblicher Nutzung, bzw. diesbezüglichen Änderungsanträgen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes "Wallertshofen" vom Antragsteller einen Nachweis über die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes an die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung vorlegen zu lassen.

Die Bebauung in Randbereichen innerhalb des GE ist gegenüber umliegenden Immisionsorten schallabschirmend vorzunehmen. Die Wahl der Firstrichtung hat sich diesem Zweck unterzuordnen.

§ 11 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu DM 100 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Babauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind: § 5 Gestaltung der Gebäude, § 6 Grünordnung, § 7 Erschließung der Grundstücke, § 8 Einfriedungen und § 9 Immissionsschutz.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens bzw. Genehmigungsverfahrens in Kraft.

Ausgefertigt,
Ehekirchen, den 30.8.1996

BAYERN GEMEINDE EHEKIRCHEN

Schmalbach, 1. Bürgermeister