

TEIL A: Planzeichnung, Maßstab 1:1.000



Der Markt Wellheim erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

B 1: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ Maximale Grundflächenzahl
- 2.2 GFZ Maximale Geschossflächenzahl
- 2.3 III Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 2.4 WH max. Maximale Wandhöhe in Metern
- 2.5 FH max. Maximale Firsthöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze

4. Gestaltung

4.1 GE 1:
Dachform: geneigte sowie gewölbte Dächer; begrünte Flachdächer für untergeordnete Bauteile
Dachneigung: 6° - 25°

4.2 GE 2:
Dachform: FD (Flachdach), PD (Pultdach), SD (Satteldach)
Dachneigung: FD 0° - 5°
PD 5° - 15°
SD 5° - 15°

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.3 Pr Zweckbestimmung: private Zufahrt
- 5.4 Straßenbegrenzungslinie
- 5.5 Sichtdreieck (Haltesicht)

6 Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünfläche
- 6.2 Private Grünfläche
- 6.3 Regenrückhaltebecken
- 6.4 Bäume zu pflanzen
- 6.5 Sträucher zu pflanzen

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 7.3 Lw maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m² tags/nachts
- 7.4 anbaufreie Zone an der ST 2047 (Bauverbotszone)
- 7.5 Höhenbezugspunkt

B 2: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig.
Unzulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstgrenze.

2.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der „Privaten Grünfläche“ maßgebend, die auf den Baugrundstücken und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

2.3 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO.

3. Abgrabungen, Aufschüttungen und Höhenentwicklung

3.1 Maximal zulässige Wandhöhe (WH)
Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Der Höhenbezugspunkt liegt auf der privaten Zufahrt zum GE 2.

3.2 Bei Abgrabungen / Auffüllungen über 1,50 m sind anstelle von Böschungen auch begrünte Mauern zulässig.

4. Dachform und Dachaufbauten

4.1 GE 1: Im Gewerbegebiet GE 1 sind Dachneigungen von 6° - 25° zulässig.
4.2 GE 2: Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Dachneigungen zulässig:
Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad
Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad.

4.3 Im Planungsgebiet sind Dachaufbauten auf Flachdächern bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Mit Ausnahme der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind Dachaufbauten zusammenzufassen und durch einen Sichtschutz zu verkleiden.

4.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht-reflektierend auszuführen.

5. Bauausführung

5.1 Keller und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktionen ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (weiße/schwarze Wanne).

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
Ausgenommen hiervon sind:
- planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten
- Feuerwehrumfahrten
- Werbe- und Hinweisanlagen
- Einfriedungen
- Stellplätze

6.2 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gem. §14 Abs.2 BauNVO dürfen ausnahmsweise errichtet werden.

6.3 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäude, Mauern oder ähnlichem einzubauen.

7. Verkehrsflächen

7.1 Die Verkehrsfläche innerhalb des GE wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Stellplätze

8.1 PKW-Stellplätze sind gem. der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und nach Art. 47 BayBO im Gewerbegebiet GE auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

9. Werbeanlagen

9.1 An den Grundstückszufahrten ist max. je 1 Werbeanlage / Hinweisschild mit einer max. Höhe von 3,50 m zulässig.

9.2 Werbeanlagen dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudescheit einnehmen. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante oder spiegelnde bzw. reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9.3 Werbende oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone sind unzulässig.

10. Versickerung

10.1 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist möglichst zu versickern oder im Trennsystem einem im Zuge der Erschließung zu erstellenden Regenrückhaltebecken auf der Nordseite der St 2047 bzw. dem vorhandenen Gießgraben zuzuleiten. Die Versickerung und die Einleitung von Niederschlagswasser sind genehmigungspflichtig. Genehmigungen sind über das Landratsamt Eichstätt einzuholen.

10.2 Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke (z.B. für den Brandschutz) ist möglich. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

10.3 Fußwegverbindungen, Feuerwehr-Umfahrungen und PKW-Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen. Ist mit einer stärkeren Verschmutzung zu rechnen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen) sind die Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen und das darauf anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

11. Einfriedungen

11.1 Als Einfriedungen sind nur offene Zäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder mit einer locker strukturierten Baum-/Strauchhecke unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten zu hinterpflanzen.

12. Immissionswirksamer, flächenbezogener Lärmschutz

12.1 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den in der Planzeichnung festgesetzten Wert für den flächenbezogenen Schallschutzpegel (Lw) überschreitet, unzulässig.

12.2 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden (ausgenommen hiervon sind Büroräume und Räume mit ähnlicher Nutzung). Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

12.3 Ausnahmen von Festsetzung 12.2 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

13. Grünordnung, Freiflächen

13.1 Allgemeine gründerische Festsetzungen

13.1.1 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke sowie der Grün- und Verkehrsflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

13.1.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

13.1.3 Große Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von 18/20 cm Stammumfang, mittelgroße Bäume einen Mindeststammumfang von 14/16 cm haben (ausgenommen Obstbäume).

13.1.4 Es sind heimische, autochthone Pflanzen zu verwenden.

13.1.5 Von den gründerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern der Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die in Anspruch genommene Fläche auf dem entsprechenden Baugrundstück an anderer Stelle in gleicher Qualität nachgewiesen wird.

13.1.6 Die Grünflächen, welche innerhalb der Bauverbotszone liegen, dürfen grundsätzlich nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Sie sind als blütenreiche Wiese aus regionalem, autochthonem Saatgut herzustellen.
13.2 Stützmauern, die bei größeren Geländeänderungen zulässig sind, sind mit heimischen Gehölzen zu begrünen.
13.3 Bepflanzung der Baugrundstücke
13.3.1 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestpflanzdichte für die privaten Grünflächen:
Baum I. Wuchsordnung (große Bäume) 1 St. / 100 qm
Baum II. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume) 1 St. / 50 qm
Strauch 1 St. / 1 qm
Pflanzqualität:
Baum I. Wuchsordnung 3xv, 18/20
Baum II. Wuchsordnung 3xv, 14/16
Strauch 2xv, 60/150

13.3.2 Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.

13.3.3 Zugänge und Zufahrten, Werbeanlagen und Beleuchtungselemente sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

13.3.4 Gehölzpflanzungen

Für die Bepflanzung im Planungsgebiet gelten die nachfolgenden Artenlisten. Davon abweichende Baum- und Straucharten können in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden.

Artenliste 1: Bäume I. Wuchsordnung, Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde

Artenliste 2: Bäume II. Wuchsordnung, Stammumfang mind. 14/16 cm

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus torminalis Elsbeere
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)

Artenliste 3: Sträucher, Höhe mind. 60-150 cm, Pflanzdichte: flächendeckend 1 Stk./m²

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Rosa spec. Wildrosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix spec. Weiden
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

13.4 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

13.5 Der Abstand von Baumpflanzungen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2047 muss mindestens 13,50 m betragen.

14. Sichtflächen

14.1 Innerhalb der im Bebauungsplan 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 verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

15. In-Kraft-Treten

15.1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEIL C: Hinweise und nrichtliche Übernahme

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücksnummer
- 3. Bestandsgebäude
- 4. Bemaßung in Metern
- 5. Höhenlinie
- 6. Bodendenkmal
- 7. Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand)
- 8. Versorgungsleitung unterirdisch (geplant)
- 9. Telekommunikationsanlage (Bestand)
- 10. Wirtschaftsweg mit Entwässerungsgraben
- 11. 20 kV-Freileitung inkl. Baubeschränkungsbereich (Bestand)
- 12. Versorgungsleitung (Bestand)
- 13. bestehende Bepflanzung

14. Klassifizierte Straßen

Entlang der Staatsstraße 2047 besteht eine Anbauverbotszone. Sie gilt 13,5 m vom äußeren Fahrbahnrand aus.

15. Bodendenkmäler

15.1 Bodendenkmal lt. Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege
BD 1: Friedlandstation des Mesolithikums Nr. 726540
BD 2: Siedlung der frühen oder mittleren Bronzezeit Nr. 726402

15.2 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

15.3 Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

16. Wasserwirtschaft

16.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

16.2 Die Entwässerungsanlage für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.

16.3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

16.4 Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

16.5 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

16.6 Grundwasserabsenkungen, die sich im Zuge von Baumaßnahmen als notwendig erweisen, und die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

16.7 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

16.8 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

16.9 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
-Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
-Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGV)
-Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
-Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

17. Vorsorgender Bodenschutz

Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die Normen DIN 19815 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang mit dem Bodenmaterial regelt, verwiesen.

18. Altlastenverdachtsflächen

Bei Bekanntsein bzw. werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

19. Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

20. Schutzzonen und Baubeschränkungsbereich um Leitungstrassen

Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsbereiches von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderungen des Geländeiveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsbereiche variiert.

21. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

22. Leitungstrassen

In Verkehrswegen sind für Sparten und Versorger geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Verfahrensvermerke:

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2016 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Neuburger Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2016 hat in der Zeit vom 30.03.2016 bis 02.05.2016 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2016 hat in der Zeit vom 30.03.2016 bis 02.05.2016 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2016 bis 01.08.2016 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2016 bis 01.08.2016 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Markt Wellheim hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.09.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2016 als Satzung beschlossen.

Wellheim, den 28.09.2016

.....
R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Wellheim, den 30.09.2016

.....
R. Husterer
(1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am 30.09.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

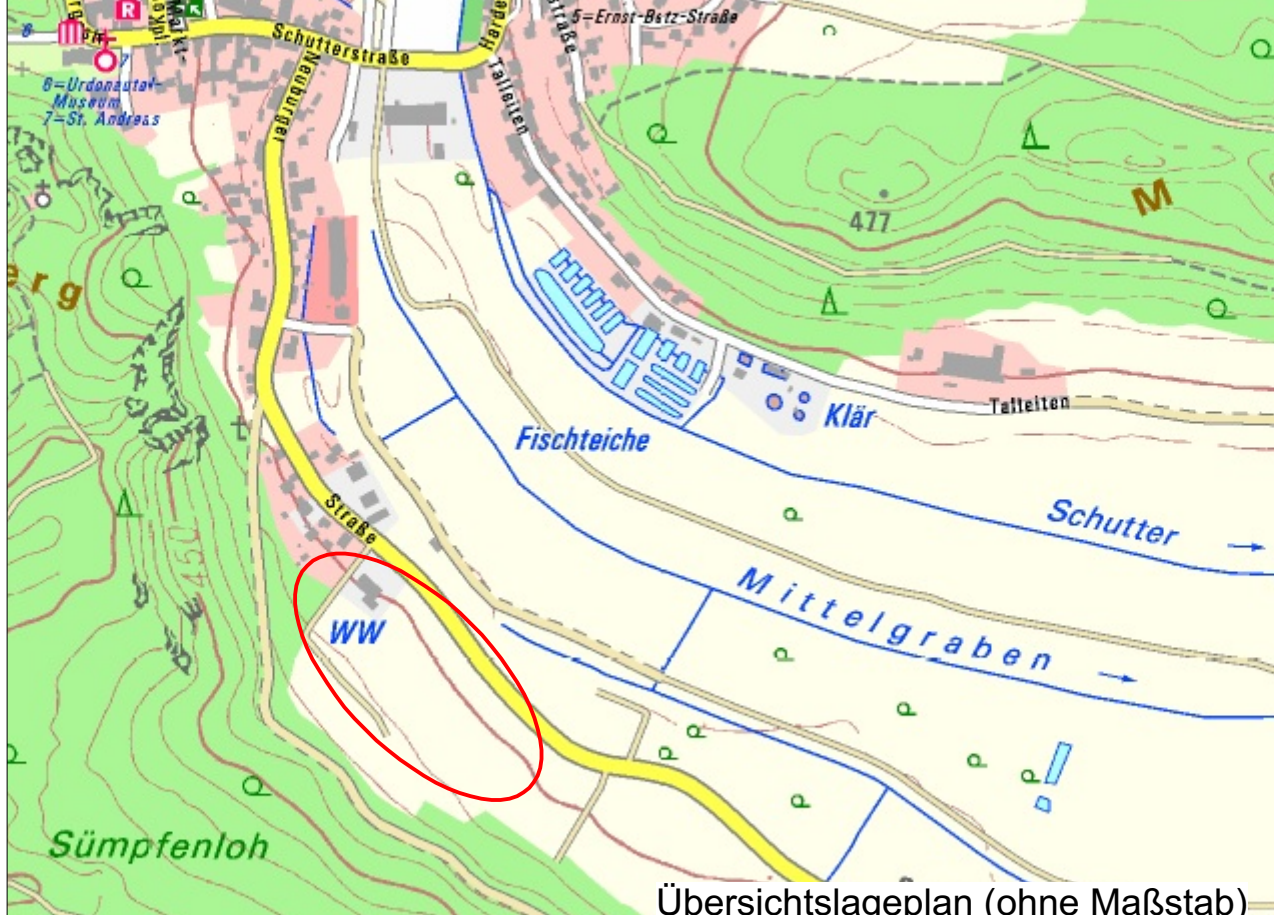
Wellheim, den 04.10.2016

.....
(1. Bürgermeister) (Siegel)



Markt Wellheim, Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Neuburger Straße"
1. Änderung des rechtskräftigen
Bebauungsplans vom 27. Dezember 2000



Plan: Satzungsbeschluss Maßstab: 1 : 1.000

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wenggenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Tel.: 0906/7091928 Fax: 0906/7091946 Email: info@ib-kammer.de	Auftraggeber: Markt Wellheim Marktplatz 2 91809 Wellheim
Donauwörth, den 28.09.2016	Wellheim, den