

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für den Bereich "Gewerbegebiet Neuburger Strasse" als

Satzung.

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

##### 1. Art und Mass der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet
0,8	Geschossflächenzahl (z.B. 0,8)
0,5	Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen

—	öffentliche Verkehrsfläche
—	Fuss- und Radweg
—	Strassenbegrenzungslinie

##### 4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
↓10,00	Massangabe in Metern
WH 8,0 m	maximale Wandhöhe, z.B. 8,0 m
FH 10,0 m	maximale Firsthöhe, z.B. 10,0 m
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel
△△△	Anbaufreie Zone
△△△	Sichtdreiecke
—	unterirdische Versorgungsleitung
—	mit Leitungsrecht zu belegende Fläche
■	Trafo

$L_w = 60/45$  maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)/qm] tags/nachts (z.B. 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts)

#### 5. Grünordnende Festsetzungen

●●●	zu pflanzende Gehölze
●	zu pflanzende Bäume

#### B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

—	bestehende Grundstücksgrenzen
→O←	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
113	Flurstücknummern
—	Höhenlinien
—	abzubauenende Freileitung 20 kV

#### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### 1. Art der baulichen Nutzung

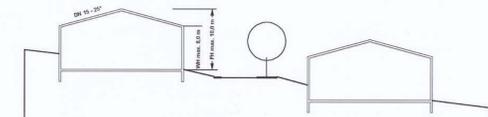
1.1 GE, Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO. Ausnahmen gemäss § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig.

##### 2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstgrenze.  
2.2 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO

##### 3. Gestaltung

3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe und Firsthöhe  
Die angegebenen Werte gelten als Höchstgrenze talseitig (gemessen von der Oberkante natürliches Gelände an der Talseite bzw. vom Markt festgesetztes Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit Aussenkante Aussenwand).  
3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen  $\pm 1,50$  m vom natürlichen Gelände sind zulässig. Bei grösseren Geländeänderungen sind anstelle von Böschungen begrünte Mauern ausnahmsweise zulässig.



##### 3.3 Dächer Haupt- und Nebengebäude

Dachform	geneigte sowie gewölbte Dächer; begrünte Flachdächer für untergeordnete Bauteile
Dachneigung	$6^\circ - 25^\circ$
Firstrichtung	über die Längsseite der Gebäude
Dachdeckung	Dachpfannen ziegelrot bis rotbraun; Blech in Materialfarbe; Glas bei untergeordneten Anbauten und Verbindungsbauten

##### 3.4 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachgauben sind unzulässig.

#### 3.5 Werbeanlagen

Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig;  
OK der Werbeanlage bis 3,50 m über Gelände zulässig;  
freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

#### 4. Bauausführung

Keller sind wasserdicht auszuführen.

#### 5. Garagen, Nebenanlagen

5.1 Müllbehälterstandort hinter der Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude integrieren.

#### 6. Einfriedungen

6.1 Zulässig sind:  
Holzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch,  
Drahtgitterzäune, sockellos max. 1,80 m hoch, hinterplanzt

#### 7. Immissionsschutz

7.1 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den in der Planzeichnung festgesetzten Wert für den flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) überschreitet, unzulässig.

7.2 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.

7.3 Ausnahmen von Festsetzung 7.2 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

7.4 Betriebe, die ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen verursachen (z.B. Speditionen) sind unzulässig.

#### 8. Grünordnung, Freiflächen

8.1 Befestigung von Stellplätzen nur wasserdurchlässig, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig

8.2 Stützmauern Stützmauern, die bei grösseren Geländeänderungen zulässig sind, sind mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

8.3 Bepflanzung zulässig:  
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze) sowie heimische Nadelgehölze (z.B. Eibe, Weisstanne)

unzulässig:  
fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken

Mindestpflanzdichte für die privaten Pflanzstreifen:

Baum	1. Wuchsordnung	1 St / 100 qm
Baum	2. Wuchsordnung	1 St / 50 qm
Strauch		1 St / 1 qm

Pflanzqualität:

Baum	1. Wuchsordnung	3 x v 18 / 20
Baum	2. Wuchsordnung	3 x v 14 / 16
Strauch		2 x v 60 / 150

#### 8.4 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

8.5 Der Abstand von Baumpflanzungen zum Fahrbahnrand der Staatsstrasse 2047 muss mindestens 10 m betragen.

#### 10. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe  $> 80$  cm über OK Strasse unzulässig.  
Ausnahmen: Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m

#### D HINWEISE DURCH TEXT

##### Wasserwirtschaft:

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- Die Entwässerungsanlagen für die Betriebsgebäude, Betriebsanlagen und Betriebsflächen sind jeweils in einem baurechtlichen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Die Entwässerungspläne sind dabei vorzulegen.
- 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.
- Hausdränagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
- Grundwasserabsenkungen, die sich im Zuge von Baumasnahmen als notwendig erweisen, sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA zu hören.
- Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist soweit möglich im Trennsystem einem von der Gemeinde im Zuge der Erschliessung zu erstellenden Regenrückhaltebecken auf der Nordseite der Staatsstrasse 2047 bzw. dem vorhandenen Giesgraben zuzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur ausnahmsweise zulässig und genehmigungspflichtig. Genehmigungen sind bei der Gemeinde zu beantragen.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

##### Landwirtschaft:

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

##### Bodendenkmalpflege:

Archäologische Bodenfunde, die bei Baumasnahmen möglicherweise zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäss § 8 DschG.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Wellheim am ... 1. DEZEMBER 2000 ... gefasst und am ... 1. DEZEMBER 2000 ... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Markt Wellheim, den 21. DEZEMBER 2000

1. Bürgermeister



Markt Wellheim, den 21. DEZEMBER 2000

1. Bürgermeister



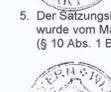
Markt Wellheim, den 21. DEZEMBER 2000

1. Bürgermeister



Markt Wellheim, den 21. DEZEMBER 2000

1. Bürgermeister



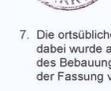
Markt Wellheim, den 21. DEZEMBER 2000

1. Bürgermeister



Markt Wellheim, den 21. DEZEMBER 2000

1. Bürgermeister



Markt Wellheim, den 21. DEZEMBER 2000

1. Bürgermeister



Markt Wellheim, den 02. JANUAR 2001

1. Bürgermeister

## MARKT WELLHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEBIET AN DER NEUBURGER STRASSE"



EBERHARD V. ANGERER DIPL. ING. ARCHIT. REG. BMSTR. LOHENSTRASSE 22 81241 MÜNCHEN TEL. 561602 FAX 561658

MÜNCHEN, DEN 07.08.2000  
GEÄNDERT AM 26.10.2000  
11.12.2000