

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "UNTERFELD", 1. Erweiterung

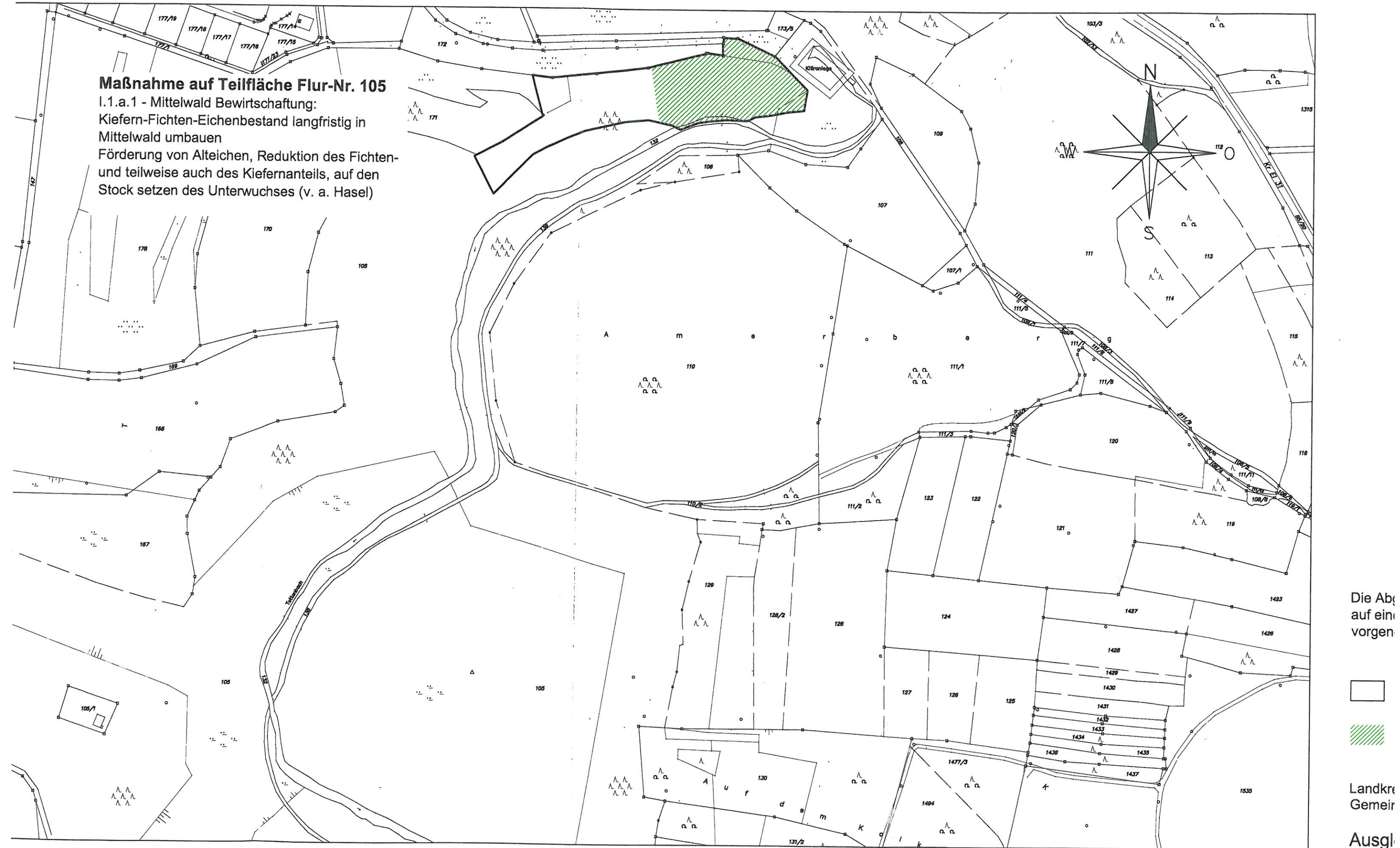
1. Fassung vom 08.02.2007
2. Fassung vom 26.04.2007
3. Fassung vom 10.01.2008

M 1 : 1000

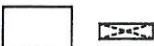


Maßnahme auf Teilfläche Flur-Nr. 105

I.1.a.1 - Mittelwald Bewirtschaftung:
Kiefern-Fichten-Eichenbestand langfristig in
Mittelwald umbauen
Förderung von Alteichen, Reduktion des Fichten-
und teilweise auch des Kiefernanteils, auf den
Stock setzen des Unterwuchses (v. a. Hasel)



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
843/14	Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

<u>Geltungsbereich:</u>		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<u>Art der baulichen Nutzung:</u>		Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>	0,80	Grundflächenzahl GRZ
		Geschoßflächenzahl GFZ
		Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
<u>Bauweise:</u>	O	offene Bauweise
<u>Überbaubare Grundstücksfläche:</u>		Baugrenze
<u>Gebäudehöhen:</u>		max 7,50 m Wandhöhe; Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßeneckhöhe

§5 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit Maschendrahtgeflecht, Metallgliedermatten oder senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig.

Die Oberkante der Zäune ist dem Geländeverlauf anzupassen.

Alle Zäune müssen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm bis 15 cm montiert werden. Zaunsockel sind mit einer maximalen Höhe von 0,25 m zulässig.

Mauern für Geländeabstützungen an der Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

§6 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungs- und Grünordnungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine neuen Hochbauten errichtet oder Pflanzungen angelegt werden, ausgenommen sind Zäune oder Anpflanzungen, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,00 m ab Straßenoberkante nicht überschreiten. Gleiches gilt auch insbesondere für Stellplätze, sowie für Aufschüttungen, Holzlegen, Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände.

§7 Grünordnung

- Abweichungen gepflanzter Bäume von ihrem im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Standorten, aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
 - Öffentliche Grünflächen:
 - Verkehrsgrün:

zulässig sind Rasen, Wiesenstreifen, Krautfluren, sowie Gehölz- und Staudenpflanzungen. Zu verwenden sind Arten der Liste 1.4.1.
 - Private Grünflächen:
 - Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf nötigen Flächen zu begrünen. Je 200 qm nicht überbauter Fläche sind ein Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1.4.1 zu pflanzen.
 - Durchführung, Pflanzung und Pflege
 - Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug der Gebäude zu erfolgen.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.
 - Flächige Strauchpflanzungen sind im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. Der Anteil an Bäumen in Gehölzflächen darf 5% nicht unterschreiten.
 - Die Pflanzung von Bäumen muss mit einem Mindestabstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B299 erfolgen.

- Die Bi und A in der Pforri
- Die Bi für de vom (Pforri
- Der M des B in der und d (Pforri
- Der E 26.04 vom (Die A an all währe Die Tr Ausleg
- Der M sowie geprü
- Der M

Maß der baulichen Nutzung:	0,80	Grundflächenzahl GRZ	1. Abweichungen gepflanzter Bäume von ihrem im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Standorten, aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.	Pförrin															
	1,20	Geschoßflächenzahl GFZ	1.1 Öffentliche Grünflächen:	5. Der Er 26.04. vom C Die Au an alle währer Die Tr Ausleg															
		Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	1.1.1 Verkehrsgrün: zulässig sind Rasen, Wiesenstreifen, Krautfluren, sowie Gehölz- und Staudenpflanzungen Zu verwenden sind Arten der Liste 1.4.1.																
Bauweise:	O	offene Bauweise	1.2 Private Grünflächen:																
Überbaubare Grundstücksfläche:		Baugrenze	1.2.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf nötigen Flächen zu begrünen. Je 200 qm nicht überbauter Fläche sind ein Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1.4.1 zu pflanzen.	Pförrin															
Gebäudehöhen:		max 7,50 m Wandhöhe; Bezugspunkt für alle Höhen ist die mittlere Straßenhinterkante	1.3 Durchführung, Pflanzung und Pflege	6. Der Ma sowie c geprüft															
Verkehrsflächen:		Straßenverkehrsfläche, neu	1.3.1 Die Pflanzung der Bäume und Sträucher in privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug der Gebäude zu erfolgen.																
Grünordnung:			1.3.2 Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu bepflanzen.	Pförring															
Private Grünflächen		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.3.3 Flächige Strauchpflanzungen sind im Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. Der Anteil an Bäumen in Gehölzflächen darf 5% nicht unterschreiten.																
		Flächen mit Zu- und Ausfahrten PKW-Stellplätzen, alleartige Bepflanzung	1.3.4 Die Pflanzung von Bäumen muss mit einem Mindestabstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B299 erfolgen.	7. Der Ma Bauges zuletzt Art.23 Art.91 (BayBO) i.d.F. de über Fe über die Planinh diesen l 10.01.20															
		Rahmende Bepflanzung	1.4 Pflanzenauswahl	Pförring,															
Gehölze		Baum zu pflanzen	1.4.1 Bäume																
			<table><tr><td>Bäume 1. Wuchsordnung</td><td>Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus robur</td><td>Spitz-Ahorn Gew. Esche Stiel-Eiche</td></tr><tr><td>Bäume 2. und 3. Wuchsordnung</td><td>Acer campestre Carpinus betulus Juglans regia</td><td>Feld-Ahorn Hainbuche Walnuss</td></tr><tr><td>Pflanzqualität</td><td colspan="2">Hochstamm 4 x verpflanzt, mB. Stammumfang 20-25 cm</td></tr><tr><td>Sträucher</td><td>Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa rubiginosa Rhamnus cathartica Viburnum lantana</td><td>Kornelkirsche Roter Hartriegel Hasel Eingrifflicher Kreuzdorn Liguster Gemeine Heckenkirsche Schlehe Feld-Rose Hunds-Rose Wein-Rose Kreuzdorn Wolliger Schneeball</td></tr><tr><td>Pflanzqualität</td><td colspan="2">Strauch, verpflanzt, 3/4/5 TR, 60-100 cm</td></tr></table>	Bäume 1. Wuchsordnung	Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus robur	Spitz-Ahorn Gew. Esche Stiel-Eiche	Bäume 2. und 3. Wuchsordnung	Acer campestre Carpinus betulus Juglans regia	Feld-Ahorn Hainbuche Walnuss	Pflanzqualität	Hochstamm 4 x verpflanzt, mB. Stammumfang 20-25 cm		Sträucher	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa rubiginosa Rhamnus cathartica Viburnum lantana	Kornelkirsche Roter Hartriegel Hasel Eingrifflicher Kreuzdorn Liguster Gemeine Heckenkirsche Schlehe Feld-Rose Hunds-Rose Wein-Rose Kreuzdorn Wolliger Schneeball	Pflanzqualität	Strauch, verpflanzt, 3/4/5 TR, 60-100 cm		8. Der Bebo "Unterfe Der Bebo üblichen bereitgeh Der Bebo Auf die f
Bäume 1. Wuchsordnung	Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus robur	Spitz-Ahorn Gew. Esche Stiel-Eiche																	
Bäume 2. und 3. Wuchsordnung	Acer campestre Carpinus betulus Juglans regia	Feld-Ahorn Hainbuche Walnuss																	
Pflanzqualität	Hochstamm 4 x verpflanzt, mB. Stammumfang 20-25 cm																		
Sträucher	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rosa rubiginosa Rhamnus cathartica Viburnum lantana	Kornelkirsche Roter Hartriegel Hasel Eingrifflicher Kreuzdorn Liguster Gemeine Heckenkirsche Schlehe Feld-Rose Hunds-Rose Wein-Rose Kreuzdorn Wolliger Schneeball																	
Pflanzqualität	Strauch, verpflanzt, 3/4/5 TR, 60-100 cm																		

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1 Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Für das Baugebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet "Unterfeld", 1. Erweiterung gilt die von der Planungsgemeinschaft Goldbrunner + Grad, Gaimersheim / Büro Wolfgang Weinzierl, Ingolstadt, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, 1. Fertigung vom 08.02.2007, Änderung vom 26.04.2007 und 10.01.2008 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften der BauNVO den Bebauungsplan bildet. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit diese keine Hinweise sind.

§2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Das Gewerbegebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) Form der je m² Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

Tagsüber 60 db (A)
Nachts 45 db (A)

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

§3 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 entsprechend den Angaben im Plan festgesetzt.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Geschosszahl ist Höchstgrenze. Im gesamten Baugebiet werden nur max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
3. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
4. Die Vorschriften der BayBO über Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
5. Es sind sämtliche Dachformen mit einer Dachneigung von 0° – 40° zulässig.
6. Es dürfen als Dacheindeckung keine spiegelnden Materialien verwendet werden, sondern nur matte Oberflächen zum Einsatz kommen.
7. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Bundesstraße B299 sind nicht zulässig.

§4 Garagen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Art der baulichen Nutzung des Grundstückes zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzrichtlinie IMBek. betr. Vollzug der Art. 62 und 63 (jetzt Art. 52 und 53) vom 12.02.1978 auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Stromversorgung

- 1.1 Für die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen der E.ON Bayern sind die Zaunfundamente und Sockel auszusparen (nach Angabe der E.ON).
- 1.2 Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Verteilerkästen straßen- oder gehwegseitig mit der Zaunflucht (auf Privatgrund) bündig gesetzt werden.
- 1.3 Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der straßenseitig zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel, die von den Verteilerschränken ausgehen.

2. Entwässerung

- 2.1 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.
- 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser von Parkflächen, Hofflächen, Zufahrtswegen darf nur breitflächig, nicht über Sickerschächte, versickert werden. Diese Flächen sind durchlässig zu gestalten. Eine Verschmutzung des Grundwassers muß ausgeschlossen sein.
- 2.3 Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
- 2.4 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden.
- 2.5 Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- 2.6 Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 2.7 Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen, welche alle 10 Jahre zu wiederholen sind, durchzuführen.

3. Altlastenverdachtsflächen

Sollten im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

4. Belange des Denkmalschutzes – Meldepflicht –

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für alle Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zu beantragen.

5. Die Planzeichnung ist für Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren fortgeschrieben.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2006 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2007 durch Anschlag an allen Gemeindefafeln bekanntgemacht.

Pförring, den

.....
Sammiller
1. Bürgermeister

MARKT
Landkreis

BEBAUUNGSPLAN
Gewerbegebiet

1. Fassung
2. Fassung
3. Fassung



bearbeitet: Schu
geprüft: Goldt
Datum: 24.07

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2007 hat am 08.03.2007 stattgefunden.

Pförring, den 05. NOV. 2008



Sammiller
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2007 hat vom 08.03.2007 bis 10.04.2007 stattgefunden.

Pförring, den 05. NOV. 2008



Sammiller
1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2007 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.04.2007 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Pförring, den 05. NOV. 2008



Sammiller
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.04.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 01.10.2007 bis 05.11.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 20.09.2007 durch Anschlag an allen Gemeindetafeln, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Pförring, den 05. NOV. 2008



Sammiller
1. Bürgermeister

6. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 10.01.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Pförring, den 05. NOV. 2008



Sammiller
1. Bürgermeister

7. Der Markt Pförring erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des

7. Der Markt Pförring erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316); Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art.91 Abs.1 bis 4 in Verbindung mit Art.7 Abs.1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.01.2008 als Satzung.

Pförring, den 05. NOV. 2008



Sammiller
1. Bürgermeister

8. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Unterfeld" wurde am 05. NOV. 2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Pförring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen wird hingewiesen (§ 10 Abs.3 BauGB).

Pförring, den 06. NOV. 2008



Sammiller
1. Bürgermeister

MARKT PFÖRRING

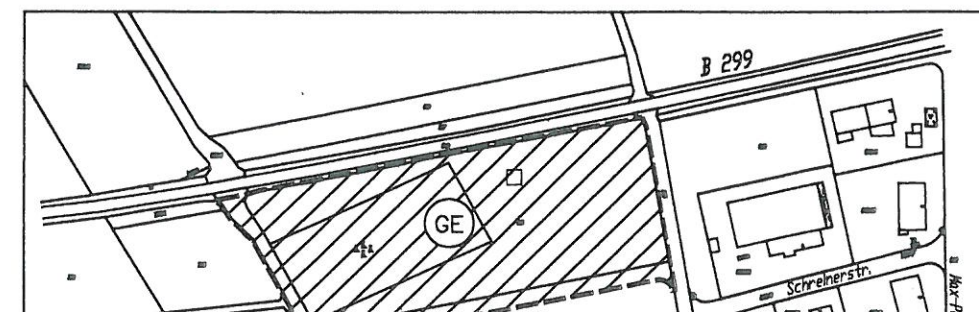
Landkreis Eichstätt



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gewerbegebiet "Unterfeld", 1. Erweiterung

1. Fassung vom 08.02.2007
2. Fassung vom 26.04.2007
3. Fassung vom 10.01.2008





BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gewerbegebiet "Unterfeld", 1. Erweiterung

1. Fassung vom 08.02.2007
2. Fassung vom 26.04.2007
3. Fassung vom 10.01.2008



bearbeitet: Schuster
geprüft: Goldbrunner
Datum: 24.07.2008

Beratende Ingenieure im Bauwesen
Goldbrunner + Grad
INGENIEURPLANUNGEN GMBH
BÜRO FÜR WASSERWIRTSCHAFT
INGENIEUR- UND STRASSENBAU

Harderstraße 14
85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 302830-0
Telefax: (0841) 302830-9
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim
Telefon: (08458) 30028
Telefax: (08458) 30010
Email: info@b-goldbrunner.de

BÜRO
WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN

Parkstraße 10
85051 Ingolstadt