GEMEINDE WECHINGEN

ORTSTEIL WECHINGEN

LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
WESTLICH DER STAATSSTRASSE 2221
NÖRDLICH DER KREISSTRASSE DON 5
ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN
gemäß Planzeichenverordnung vom 30.07.81

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planungsrichtpegel
Tag 65 dB(A)
Nacht 50 dB(A)

2. Maß der baulichen Nutzung

5.0 — MASSZAHLEN

BAUGEBIETS - NUTZUNG	HÖCHSTZAHL DER VOLLGESCHOSSE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEI 1/2 VOLLGESCHOSSEN	
ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE (TRAUFE)		

60	45	ZULÄSSIGE HÖCHSTWERTE DER SCHALLIMMISSION FÜR GEWERBEGEBIET
TAGPEGEL dB (A)	NACHTPEGEL dB (A)	

0,6 — Grundflächenzahl 0,6

(1,2) — Geschoßflächenzahl 1,2

TH 8,0 — maximale Traufhöhe: 8,0 m

3. Bauweise, Gestaltung

O — offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. Änderung GH 11,0 — Die Gebäudehöhe zwischen der geplanten Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt des Daches darf höchstens 11,0 m betragen.

SD — vorgeschriebene Dachform: Satteldach mit ziegelrot getönter Eindeckung

BETR. 8°-24° — Dachneigung für Betriebsgebäude 8 - 24 °

WOHN. 42°-48° — Dachneigung betriebsbezogene Wohngebäude 42 - 48°

für betriebsbezogene Wohngebäude wird zusätzlich festgesetzt:
- 2 Vollgeschosse zwingend,
  davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe
  1 Vollgeschoß im Dachraum
- naturrote, kleinmaßstäbliche Dacheindeckung
- max. Dachüberstand: an der Traufe 0,5 m
  incl. Dachrinne
  am Ortgang: 0,3 m
- Kniestöcke sind bis 0,5 m zugelassen, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Mauer-außenkante

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

85m / 10m

Sichtdreiecke mit Maßzahlen; innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

1,5 / 6,0 / 1,5 / 9,0 — ÖFFENTLICH GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHE MIT UN

-20- / -20- / -20- — SICHTDREIECK MIT ANGABE DER MASSZAHLEN
ZB. 20 m

ZU - UND AUSFAHRTSVERBOT

öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg

Ortsdurchfahrtsgrenze

2. Änderung

Die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG sowie die Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 BayStrWG sind in der Planzeichnung dargestellt.

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge von den Grundstücken zur Staatsstraße 2221 sind nicht zulässig.

Verkehrsgrünfläche

5. Grünflächen, Pflanzgebote

öffentliche Grünfläche — öffentliche Grünfläche

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN DIE MIT STANDORTGERECHTEN BÄUMEN ODER STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN SIND. WESTLICH DER STAATSSTRASSE AUF LÄRMSCHUTZWALL

Pflanzgebot
Flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Heister, 2 x v., 150 - 200 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Quercus robur	(Stieleiche)	ca. 10 %
Carpinus betulus	(Hainbuche)	ca. 5 %
Acer camprestre	(Feldahorn)	ca. 5 %
Prunus Avium	(Vogelkirsche)	ca. 5 %
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	ca. 5 %

Sträucher
2 x v., 60 - 100 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Corylus avellana	(Hasel)	ca. 20 %
Salix caprea	(Salweide)	ca. 15 %
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	ca. 15 %
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	ca. 10 %
Crateagus monogyna	(Weißdorn)	ca. 10 %

Pflanzgebot auf gewerblichen Flächen
(privates Pflanzgebot)
Bei Innutzungnahme eines Gewerbegrundstückes ist 5 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen, dauernd zu unterhalten und be Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Zu verwendende Baumarten:

Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer plantanoides	(Spitzahorn)

jeweils Hochstämme, 3 x v., 16 - 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Fassadenbegrünung
Fassadenflächen ab 50 m^2 ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Zu verwendende Arten für die Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	(Waldrebe)
Hedere helix	(Efeu)
Parthenocissus quinquefolie	(Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata	(Wilder Wein)

Bäume Bestand, zu versetzen bzw. zu ersetzen 2. Änderung

6. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4 4 — Maßzahlen in Meter

Hauptleitung der Rieswasserversorgung mit Schutzstreifen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken und damit die "Oberflächenversiegelung" sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Soweit möglich sind "wasserdurchlässige" Befestigungsarten zu wählen, bzw. das anfallende Regenwasser über Grünflächen zu versickern.
Die Höhe von Einfriedungen incl. Sockel darf 2,0m nicht überschreiten.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

868 — Flurstücksnummer

Bereich des Bebauungsplanes
"Westlich der Staatsstraße 2221
und
nördlich der Kreisstraße DON 5"
vom 3.12.1984/74.10.1985,
der durch vorliegenden Bebauungsplan geändert wird.

VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE

VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

z.B. 866 — FLURSTÜCKSNUMMER

z.B. (3) — BAUPARZELLEN - NUMMER

A(SW) — ABWASSERLEITUNG SCHMUTZWASSER

A(RW) — ABWASSERLEITUNG REGENWASSER

W — WASSERLEITUNG

Gilt nur für die 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Immissionsschutz

tag/nacht
52/37 dB(A)/m²

Auf der Gewerbegebietsfläche ist nur ein solcher Anlagenbetrieb zulässig, dessen immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten ein Emissionskontingent von LEK,T = 52 dB(A)/m² zur Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und von LEK,N = 37 dB(A)/m² zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet.

Aus dem Emissionskontingent errechnen sich an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung (Immissionsorte) die Immissionsrichtwertanteile nach der DIN 45691:2006-12. Sie sind durch die ansässige bzw. ansiedelnde Gewerbenutzung einzuhalten.
Als Emissionsfläche ist die Gewerbegebietsfläche ohne Grünflächen maßgebend. Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung unaufgefordert zusammen mit dem Bauantrag der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Baugrenze

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden.

Gestaltung der Gebäude
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Dies gilt auch für Dachflächen.

Gestaltung der unbebauten Flächen
Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten. Geländeversprünge, Stufen oder Stützwände sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig

Einfriedungen
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 2,00 m Höhe zulässig.
Höhe Zaunsockel: max 5 cm

Werbeanlagen
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers nicht gestört wird. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit beweglichem Licht.

Antennenanlagen und Mobilfunkmasten
Die Errichtung von Antennenanlagen und Mobilfunkmasten ist nicht zulässig.

Pflanzgebot mit Standortbindung auf öffentlichem Grund

Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden:

Bäume	z.B. Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Vogelkirsche,
Sträucher	z.B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Die Sträucher sind im Pflanzverband von 1,2 x 1,2 m in Gruppen von mind 3 Stück der gleichen Sorte zu pflanzen;
Anteil Bäume 5 %, Anteil Sträucher 95 %.

Pflanzgebot ohne Standortbindung auf gewerblichen Bauflächen: (privates Pflanzgebot)

Bei Innutzungsnahme eines Gewerbegrundstücks ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Empfohlene Baumarten:
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Acer plantanoides (Spitzahorn)
jeweils Hochstämme, 3 xv., 16 -18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg 1984/1)

Freiflächengestaltung

Mit den Bauanträgen sind gleichzeitig Flächengestaltungspläne einzureichen.
Mindestinhalte eines Freiflächengestaltungsplanes sind:
- Befestigung von Oberflächen
- Entsorgung des Niederschlagswassers
- Nachweis Grünordnung

Umweltschutz

Entsorgung Niederschlagswasser

Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Flächen, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedenklich sind, sind in getrennten Systemen, zu sammeln bzw. breitflächig zu versickern. Zulässig ist die Nutzbarmachung des Regenwassers als Brauchwasser.

Das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind zu beachten.

Förderung der Grundwasserneubildung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Gewerbenebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

Oberflächenbefestigung in nicht versiegelter Bauweise gilt nicht für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Es ist sicherzustellen, daß das dort anfallende Wasser der Kläranlage zugeführt wird.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

Gebäude, bestehend

W — Wasserleitung der BRW mit Schutzstreifen

G FM — Gasleitung und Fernmeldeleitung der N-ergie mit Schutzstreifen
Bei Baumpflanzungen ist ein Regelabstand von 2,50 m einzuhalten.

EnBW ODR AG — Glasfaserleitung und Niederspannungskabel der EnBW ODR AG
Diese Leitung wird im Zuge der Bebauung umgelegt.

IO 1 - IO 4 — Immissionsorte des Schallgutachtens

Bereich der Bebauungsplanänderung

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Staub, und Lärmemissionen und -immissionen kommen, sie sind zu dulden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.