

Die Gemeinde Hettenshausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Erweiterung GE Logenweg"

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

GE

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

B Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 0 0 0 0

Maß der Nutzung

GRZ 0,8

Grundflächenzahl z.B. 0,8

Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 7,0 m (s.Pkt 4.1 textl.Festsetzungen) WH 7,0 m

Flächen für den Gemeinbedarf - Bauhof gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Gebäudelänge max. 16 m

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächer

Öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

Öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes

Private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und

Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Strauchpflanzung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

144

Flurstücknummer

bestehende Gebäude

Gebäudevorschlag

Höhenschichtlinien

Feldweg

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung
- Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB ausgewiesen.
- 1.2 Für das GE gilt:

Baukörper

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Vergnügungsstätten zugelassen.

Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

Dächer

zulässige Dachformen: Sattel- und Pultdächer - festgesetzte Dachneigung: 10° - 25°

3.2 Dachdeckung: Zulässig sind ausschließlich rote, bzw. rotbraune Dachziegel, bzw.gleichwirkende Betondachsteine, zusätzlich sind graue Materialien zulässig. Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen. Alternativ sind hier auch begrünte Dächer zulässsig.

Höhen, Geländeveränderungen

Wandhöhe: max, 7,0 m bzw, 12,0 m Die Wandhöhe ist traufseitig von OK EG-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Wandhöhe: max. 3,5 m

Die Wandhöhe ist nordseitig vom Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit dem natürlichen bzw. festgelegten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Geländeveränderungen: Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis auf Höhe der Erschließungsstraße zulässig. (ausgenommen hiervon : das Regenrückhaltebecken). Zur Überwindung der entstehenden Höhenunterschiede werden Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Breite) sowie Stützmauern mit einer max. Ansichtshöhe von 1,50 m und einem Abstand zur Grundstücksgrenze und zueinander von mind. 1,0 m zugelassen. Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah mit einer max. Böschungsneigung von 1:2,5 (Höhe: Breite) anzulegen.

Grünordnung

Öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens Diese Flächen sind mit extensiver Wiese, sowie mit Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5.2 Öffentliche und private Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes Diese Flächen sind mit extensiver Wiese, sowie mit Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Einfriedung dieser privaten Grünflächen entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze ist nicht zulässia.

5.3 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art Festgesetzte Baumarten A = Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 18 - 20 cm

Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art Festgesetzte Baumarten Artenauswahl gemäß Baumarten nach 5.6 Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14 -16 cm Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen im Gewerbegebiet ohne zeichnerische Festsetzung Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze zu gliedern (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 16 - 18 cm). Insgesamt sind im Gewerbegebiet mindestens 1 Baum je 350 m2 Baugrundstücksfläche zu pflanzen, wobei die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume darauf angerechnet werden können (Artenauswahl und Mindestpflanzqualität entsprechend 5.6).

5.6 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung Artenauswahl in Anlehnung an Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes, bzw. des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes:

Acer campestre (Feld-Ahorn) Betula Pendula (Sand-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rot-Buche) Fraxinus excelsior (Gemeine-Esche) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia cordata (Winter-Llinde)

Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguineum (Hartriegel) Corvlus avellana (Haselnuß) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Prunus spinosa (Schlehe) Rhamnus catharticus (Kreuzdom) Rhamnus frangula (Faulbaum) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: 1 Stück je 1,5 m², mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen. Anteil an Bäumen ca. 5%. Mindestpflanzqualität Bäume: Hei, 2xv, 150 -200 cm

Mindestpflanzqualität Sträucher: Str., 2xv, 60 -100 cm

Zeitpunkt der Pflanzung Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

5.8 Einfriedungen Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit max. 1,80 m hohen Zäunen ist zulässig. Mauern und vollflächige Zaunanlagen, sowie sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig.

5.9 Freiflächengestaltungspläne Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

5.10 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche Der für den Eingriff erforderliche narurschutzrechtliche Ausgleich (3.200 m²) erfolgt auf dem Grundstück FI.Nr. 1423 Gemarkung Hettenshausen (Grundstücksgröße 3.292 m²). Die Ausgleichsfläche ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Wasserwirtschaft

Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

6.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.

Niederschlagswasser von Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die zulässige Einleitungsmenge ist gemäß dem Bauentwurf zur Abwasserbeseitigung begrenzt. Es sind daher entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen, die gem. ATV A 117 zu bemessen sind.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur an Wänden zugelassen. Die Größe der Werbeanlage wird auf max. 10% der jeweiligen Wandfläche begrenzt.

Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO Die Anwendung der Bestimmungen des Art. 58 BayBO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gewerbeanlagen ausgeschlossen.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Regenerative Energiequellen

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss 26.04.2010

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses 02.07.2010

Öffentliche Auslegung vom 12.07.2010 bis 30.07.2010

16.08.2010 Satzungsbeschluss

20.08.2010 Bekanntmachung

1. Burgermeister Wojta

Hettenshausen, den 19,08,2010

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 16.08.2010 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Hettenshausen, den 19.08.2010 Bürgermeister Wojta

GEMEINDE HETTENSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN

"ERWEITERUNG GE - LOGENWEG" BP NR. 22 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 26.04.2010 GEÄNDERT , DEN 16.08.2010

WipflerPLAN

Architekten Bauingenieure Vermessungsingenieure

Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen Tel.: 08441 504622 Fax: 08441 504629 Mail ue@wipflerplan.de

Erschließungsträger

Norbert Einödshofer Landschaftsarchitekt

GRÜNORDNUNG

Eichenstrasse 2 85298 Scheyern Tel.: 08441 82480

Mail norbert@einoedshofer.de