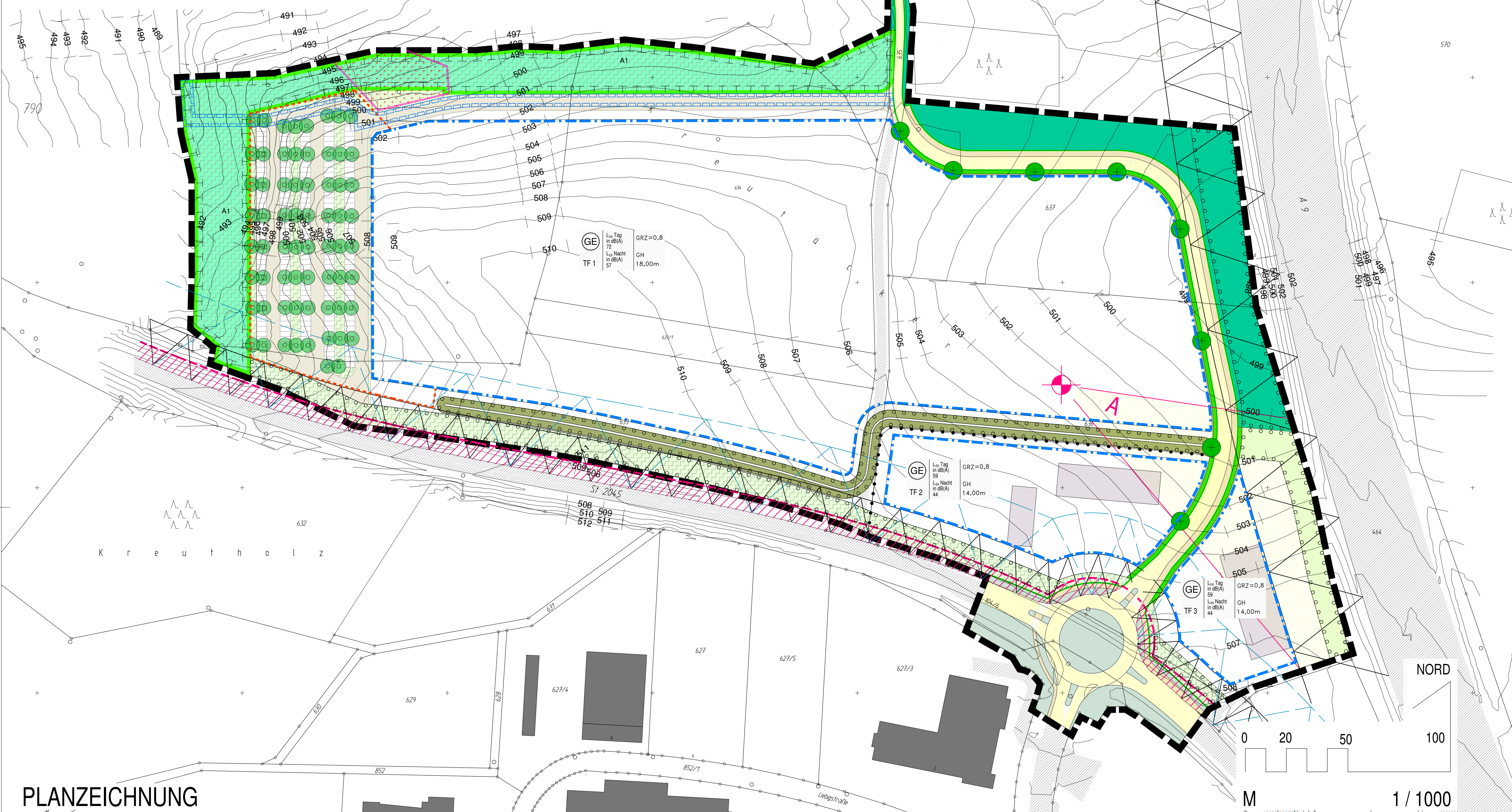


BEBAUUNGSPLAN NR. 51 GE SCHWEITENKIRCHEN - WEST II 1. ÄNDERUNG



PLANZEICHNUNG

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 51

"GE Schweitenkirchen - West II"

1. Änderung

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
- Art der Nutzung
- Maß der Nutzung

- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- GRZ=0,8 Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt

Als für die Berechnung der GRZ maßgebliche Fläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO gilt die gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, hinter der Straßenbegrenzungslinie gelegene Grundstücksfläche.

Gebäudehöhe als Höchstmaß (s. Pkt 4.2 textl. Festsetzungen) z.B. 18,00 m

- Bauweise, Baugrenzen
- Verkehrsflächen

- Grünordnung

- Grünflächen
- Private Grünfläche
- Grünfläche mit Pflanzgebot

- 7.5 Baum zu pflanzen
- 7.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8. Immissionsschutz
- TF 2 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 2
- TF 2 Richtungsektor für Zusatzkontingente
- 9. Rechte

- Lärmschutzwall
- Umgrenzung von Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Schweitenkirchen grundsätzlich zu belasten sind

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenschichtlinie
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene private Erschließung
- vorgeschlagene Böschungsbereiche
- Pflanzverbotzone - Staatsstrasse 8 m
- vorgeschlagener Baumstandort i.V. mit textlicher Festsetzung 6.3
- Maßangabe in Metern
- beispielhafte Strassenraumgestaltung
- bestehender Sturmschutzwald

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung
- Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
- Für das GE gilt: Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsgaststätten im gesamten Gewerbegebiet zugelassen.
- Baukörper
- Dächer
- Dachform, Dachneigung
- Dachdeckung
- Stützmauern, Böschungen, Wandhöhen
- Stützmauern und Böschungen
- Gebäudehöhen
- Wasserwirtschaft
- Häusliches und gewerbliches Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation mit Ableitung zur Kläranlage Niederhann anzuschließen.
- Die zentrale Versickerungsanlage ist nach den Regelwerken DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu bemessen und auszuführen.
- In das zentrale Versickerbecken darf nur Regenwasser eingeleitet werden, dass gem. Bewertung nach DWA - Merkblatt M 153 nicht behandlungsbedürftig ist oder nach den Anforderungen des M 153 vorbehandelt wurde. Auf den Gewerbegrundstücken anfallendes, behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst gem. M 153 zu beseitigen. Die Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung für die zentrale Versickerungsanlage ist zu entsprechen.
- Grünordnerische Festsetzungen
- Allgemeines
- Die Bauweisen der privaten und öffentlichen Flächen sind entsprechend den Festsetzungen auszuführen und zu erhalten. Alle Plananlagen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefällene Böden sind nachzupflanzten
- Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind, sofern nicht anders durch Planzeichen festgesetzt, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47, 48, 49 und 50 frei wählbar.
- Im Geltungsbereich sind alle nicht bebauten, nicht für Zufahrten, Wege, Eingänge, o.ä., befestigte oder genutzte Flächen zu bepflanzen oder durch Ansätze zu begrünen und zu erhalten.
- Die Begrünung und Befestigung der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- Grünflächen mit Pflanzgebot
- Die durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot sind als Randeingetucht (3 - 4 reihig) mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18, verpflanzer Strauch, 3 Tr., Höhe 60 - 100.
- Straßenbegleitende private Grünflächen
- Die durch Planzeichen festgesetzten straßenbegleitenden privaten Grünflächen sind durchgehend mit standortgerechten Gehölzbeständen und vereinzelt mit Solitärsträuchern und insgesamt 8 Einzelbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Grünfläche ist ein Solitärstruch zu pflanzen. Wenn möglich ist für die Einzelbäume der in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte Standort zu verwenden. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18, verpflanzer Strauch, 3 Tr., Höhe 60 - 100.
- Baumpflanzungen in der Parkplatfläche im Westen
- Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind standortgerechte Arten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 zu verwenden. Sie können in ihrem Standort um je 1,50 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mind. 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mind. 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenformis von insgesamt 5,04 ha. Davon entfallen 2,13 ha auf waldbrechtliche und 2,91 ha auf naturschutzrechtliche Erfordernisse. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt auf einem 3,4 m hohen Erdwall die Anlage eines gestuften, naturnahen Waldmarktes (Ausgleichsfläche A1) aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Krausbaum mit einer flächigen Gesamtgröße von 0,99 ha.

Diese Ausgleichsfläche kann 1 : 1 auf das naturschutzrechtliche Erfordernis angerechnet werden. In Abstimmung mit dem AELF Pfaffenhofen werden für das waldbrechtliche Erfordernis 0,19 ha der Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

Es verbleiben damit 1,92 ha naturschutzrechtliches und 1,94 ha waldbrechtliches Ausgleichsflächenformis (insgesamt 3,86 ha), welches außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Flurnummer 13, Gemarkung Sulzbach umgesetzt wird. Auf 1,94 ha erfolgt die Anlage eines standortheimischer Baumarten soll mindestens 30% betragen. Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist der Untere Forstbehörde ein detaillierter Pflanz- und Arbeitsplan vorzulegen und abzustimmen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenformis von 1,92 ha können aufgrund der naturnahen und strukturreichen Umgebung der Aufforstungsfläche ebenfalls auf diesem Flurstück umgesetzt werden.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl waldbrechtliche als auch naturschutzrechtliche Erfordernisse voll erfüllt.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Spezieller Artenschutz)

Bei allen Baumaßnahmen sind die Belange des speziellen Artenschutzes im Einzelfall zu prüfen und ggf. entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen und durchzuführen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. l. abzustimmen.

- Freiflächengestaltungslinie
- Einfriedungen
- Stellplätze
- Geländeveränderungen
- Werbeanlagen an Gebäuden, Pylone, Fahnen und unzulässige Werbeanlagen

- Genehmigungsfreistellung
- Immissionsschutz

Tabelle 1: Emissionskontingente B-Plan "GE Schweitenkirchen - West II"

Name	$L_{eq, tag}$	$L_{eq, nacht}$
TF 1	72 dB(A)	57 dB(A)
TF 2	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 3	59 dB(A)	44 dB(A)

Für die Teilflächen erheben sich die Emissionskontingente L_{eq} für die im Plan dargestellten Richtungsektoren um folgende Zusatzkontingente:

Richtungsektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Absatz 5, wobei in den Glüchungen (6) und (7) für Immissionsort j) im Richtungsektor k) durch $L_{eq, tag}$ + $L_{eq, tag}$ + $L_{eq, tag}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{A} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten nicht die jeweiligen Immissionskontingente L_{ik} überschreitet. Die Grenzwerte nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem(n) Betriebsgrundstück(en) ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Für Büroräume u.ä. nur in der Tagzeit schützenswerte Nutzungen sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der BAB A 9 und der St 2045 in den Bereichen vorzusehen, in denen in der Anlage 3.1 der schalltechnischen Unter-suchung 4362-3:2012-AS vom 27.07.2012 die Orientierungswerte des Gebaltes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten überschritten werden.

D HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserbelastungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein, bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erklaren, abgrenzen und ggf. zu sanieren.
- Bodenkennblätter unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Hinweise zur Grünordnung
- Allgemeines
- Befestigte Flächen in privaten Grundstücken
- Hinweise zum Immissionsschutz
- Bei der Neuenrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmchutzgutachtens auf der Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.
- Die in diesem Gutachten genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- Regenerative Energiequellen
- Hinrichtung geplanter Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Autobahn wird auf die Verordnung über Zuständigkeiten im Verkehrswesen vom 22.12.1998 (BayGVBl 27 / 1998) verwiesen, wonach die Autobahndirektion Südbayern sachlich zuständig für die Erteilung von Ausnahmen nach § 33 Abs.1 SVO ist. Anträge zur Errichtung von Werbeanlagen sind bei der Autobahndirektion Südbayern - Untere Verkehrsbehörde einzureichen.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 "GE Schweitenkirchen - West II" vollständig. Die Begründung, der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben ansonsten in ihrer Wirksamkeit erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.06.2015, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 14.09.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 14.09.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.10.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2015 als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den 15.10.2015

Albert Vogler
1. Bürgermeister

Schweitenkirchen, den 15.10.2015

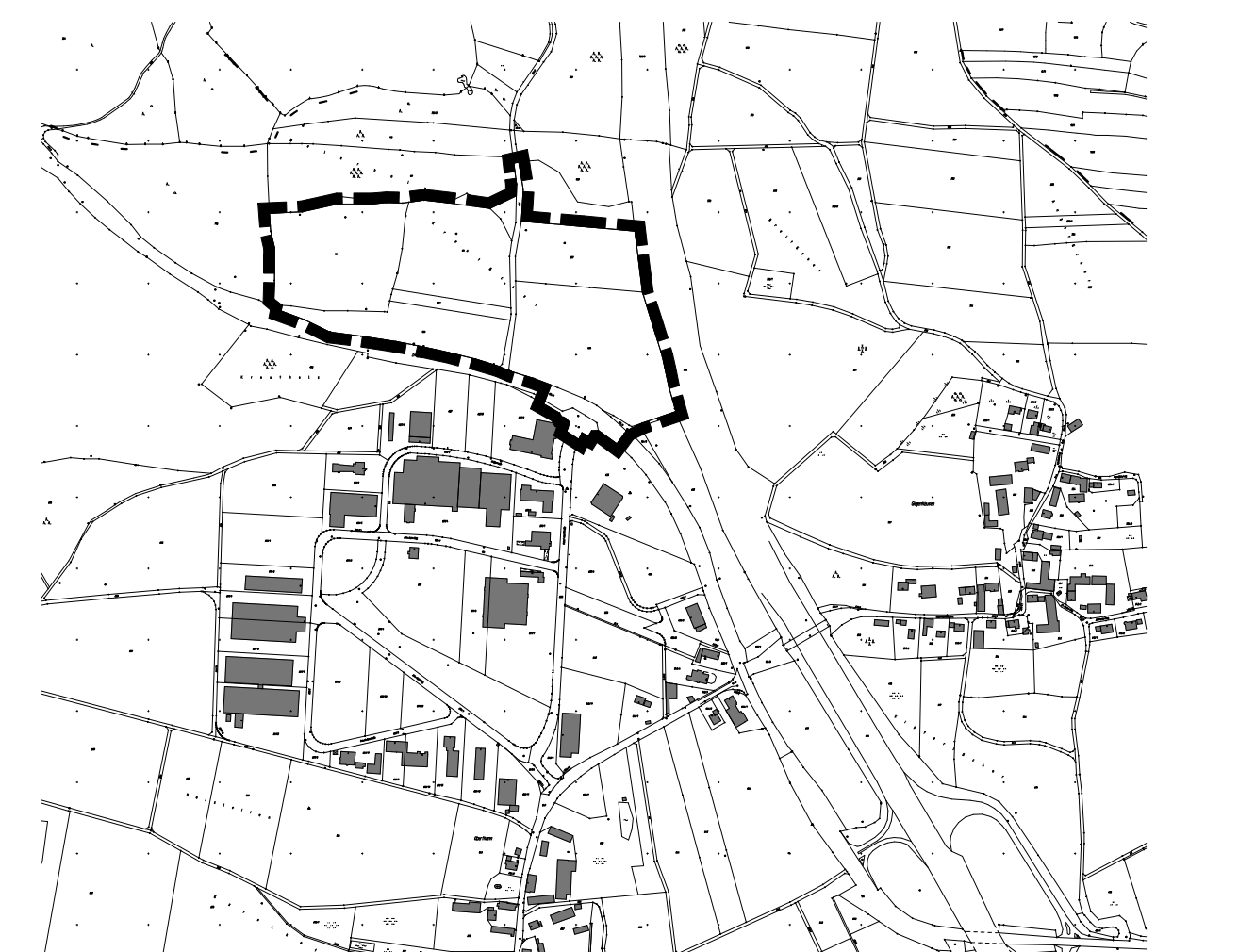
Albert Vogler
1. Bürgermeister

Schweitenkirchen, den 15.10.2015

Albert Vogler
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 GE SCHWEITENKIRCHEN - WEST II 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASER: WIPFLER PLAN

PFaffenHOFEN, DEN 14.07.2015
REDAKTIONELL GEÄNDERT, DEN 06.10.2015

Architekten: Stadtplaner
Baugenieur
Vermessungsingenieur
Einschließungsingenieur

Hohenwarte Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 50433
Fax: 08441 50428
Mail: u@wipflerplan.de