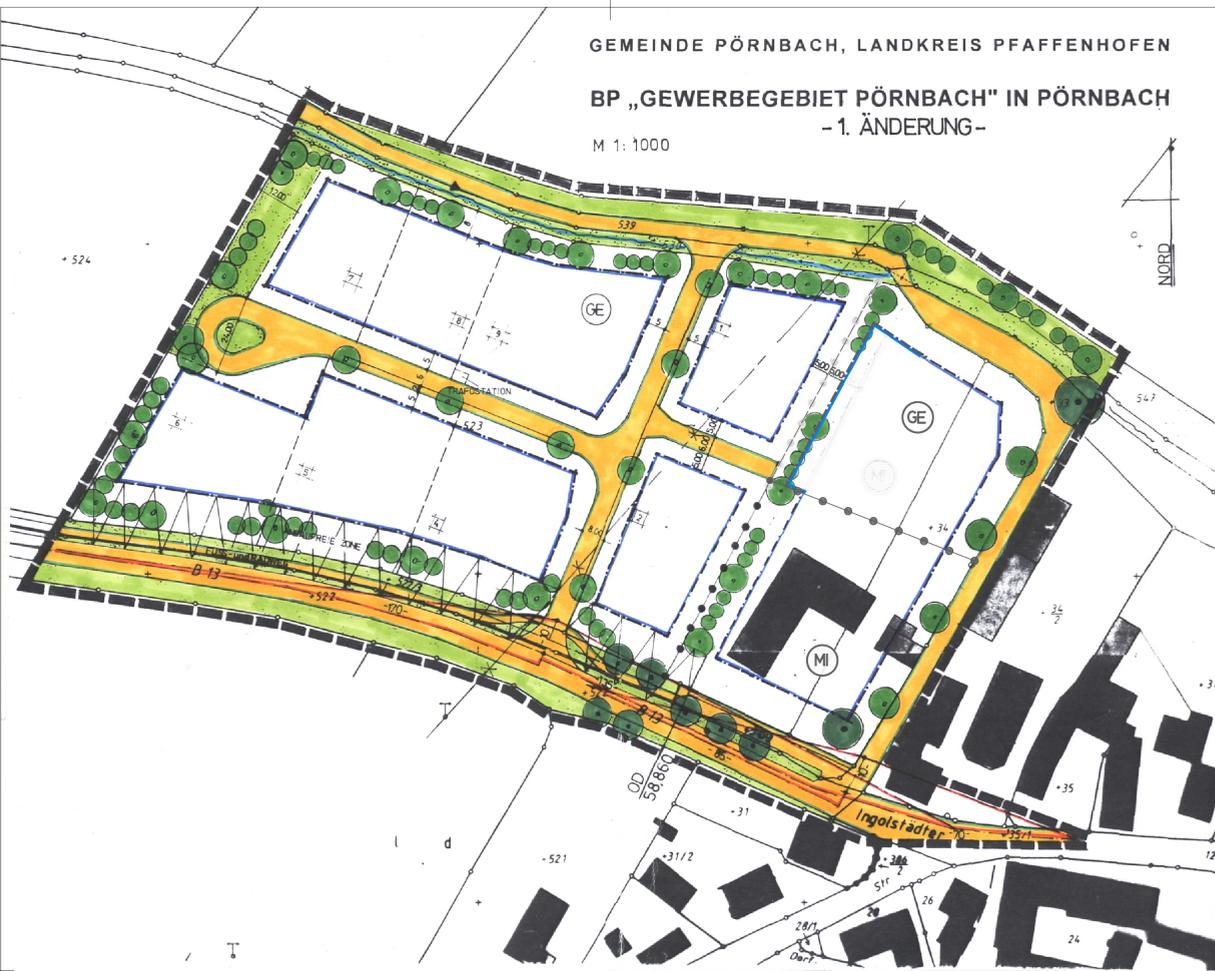


BP „GEWERBEBEBIET PÖRNBACH“ IN PÖRNBACH  
- 1. ÄNDERUNG -

M 1: 1000



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung
  - Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO ausgewiesen.
  - Die Errichtung von Wohnhäusern für den jeweiligen Betriebsinhaber ist in diesem Gewerbegebiet allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).
  - Verkaufsflächen sind nur im Zusammenhang mit entsprechenden anderen Betriebsbetrieben (z.B. Backstube und Laden einer Bäckerei) zulässig, wobei die Verkaufsflächen nicht überwiegen dürfen.
- Abstandsflächen
 

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO).
- Baukörper
  - Die Gebäudestellung der unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Baukörper hat parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.
  - Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen in ihrer Fassade eine deutliche Gliederung erhalten.
  - Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
- Dächer
  - Dachform: Geneigte Dächer
  - Dachneigung: bei Hallen: 10° - 25°, bei Wohnhäusern 20° - 38°
  - Dachdeckung: Trapezblech, Ziegel- oder Betondachstein
  - Dachaufbauten: Bei einer Dachneigung ab 35° sind folgende Dachaufbauten zulässig:  
pro Dachseite maximal 3 Einzelgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m. Zwerchgiebel sind mit einer Breite von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig.  
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Höhenlage und Höhen
  - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 50 cm über dem an das Grundstück angrenzenden Fahrbandrand bzw. Gehsteig liegen.
  - Die Wandhöhe, gemessen von OK natürliches Gelände an der tiefstgelegenen Gebäudecke bis OK Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 8,0 m betragen.
  - Bei Wohngebäuden ist ein Kniestock mit max. 0,50 m zulässig. Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Fußplatte zu messen.
  - Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
- Geländeveränderungen
 

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 0,50 m zulässig.
- Einfriedungen
 

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.  
Die Zaunanlagen entlang der B13 sind ohne Tür und Tor zu errichten. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B13 sind nicht zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Immissionsschutz
 

Bei den Betriebswohnhäusern innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, daß entsprechend den umliegenden Gewerbebetrieben, die sich in diesem Gebiet ansiedeln, die Innenrichtwerte gemäß VDI 2058 eingehalten werden. Deshalb ist bei den Betriebsleiterwohnhäusern auf ausreichend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen zu achten, so daß die zulässigen Innenrichtwerte gem. VDI 2058 sicher eingehalten werden. In begründeten Einzelfällen ist hierzu ein schalltechnischer Nachweis zu führen, der die Innenrichtwerte nachweist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß	am .....
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am .....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	am .....
4. Billigungsbeschuß	am .....
5. Öffentliche Auslegung	am .....
6. Satzungsbeschuß	am .....
7. Bekanntmachung	am .....
Pörnbach, den .....	Alois Ilmberger 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am .....	gefäßen Satzungsbeschuß wird bestätigt.
Pörnbach, den .....	Alois Ilmberger 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Pörnbach erläßt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung (Plan-ZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pörnbach" -1. Änderung-  
in Pörnbach

als  
SATZUNG

Die gültigen Festsetzungen des BP „Gewerbegebiet Pörnbach“ sind in dieser Planfassung enthalten.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

- Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Art der Nutzung
  - GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
  - MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Maß der Nutzung
  - 0,6 Grundflächenzahl
  - 1,0 Geschoßflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Bauweise, Baugrenzen

- O offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Anbauverbotszone  
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind die so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbandrand errichtet werden.

- Sichtdreieck  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Grünflächen

- Pflanzgebot
- öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- Baumbestand

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 123 Flurstücknummer
- Parzellennummer
- Gräben, Wasserlauf
- entfallende Hochspannungsfreileitung

8. Grünordnung

- Private Grünflächen
 

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen. Soweit nicht durch Planzeichen festgesetzt, ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau zu pflanzen (siehe 8.3).  
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Freiflächengestaltungsplan
 

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Im Plan sind insbesondere Angaben über Lage und Größe der Grünflächen, Belagsart bei Betriebsflächen, Wegen und Stellplätzen, vorgesehene Pflanzstandorte mit Pflanzenarten und Pflanzqualität sowie Versickerungsflächen bzw. Regenrückhaltebecken darzustellen.
- Artenauswahl
 

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Obstbäume als Halb- und Hochstamm	
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus max.	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera slyostemum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität:  
Bäume Stammumfang 14 - 16 cm, 3x verpflanzt  
Sträucher Höhe 60 - 100 cm, 2x verpflanzt

9. Wasserwirtschaft

- Abwasserintensive Betriebe sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.
- Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern
- Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.
- Es ist möglichst hohe Wasserrückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben (Sickermulden, geringer Versiegelungsgrad).

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind außer als Fahnen nur an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses (bei höheren Hallen bis maximal 5 m über Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß) zulässig und dürfen insgesamt je Gebäudesite max. 15 % dieses Bereichs einnehmen.

BP "GEWERBEBEBIET PÖRNBACH" - 1.Änderung  
IN PÖRNBACH

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1: 5000



ENTWURFSVERFASSER : PFAFFENHOFEN, DEN 26.04.2006

F:\DATEN\WappenLogo-rgb-mit.jpg

Wipfler PLAN  
Planungsgesellschaft mbH  
Hohenwarter Str.124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 0 84 41190 45-0  
Fax: 0 84 41149 02 04  
www.wipflerplan.de  
e-mail: info@wipflerplan.de