

Bebauungsplan Nr. 106

“An der Gemeinde-
verbindungsstrasse
nach Thongraben”

der Gemarkung Haushausen
und Wolnzach

im Markt Wolnzach

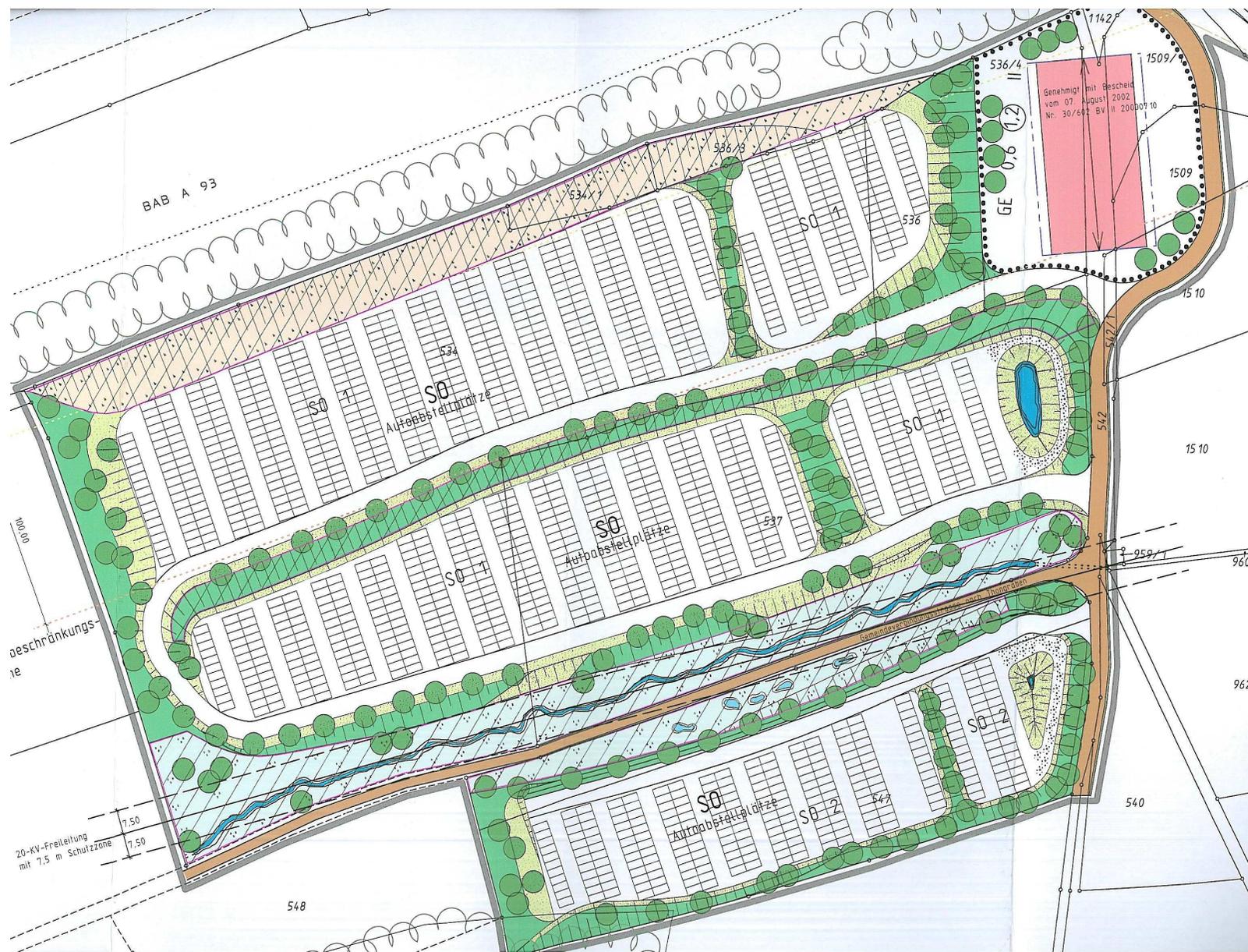
M. 1 : 1000

Wolnzach - Bungstall, den 13.10.2003
geändert durch 17.02.2004



H/B = 594,0 / 1440,0 (0,86m²)

Allplan FT



BAB A 93

Genehmigt
vom 07. August
Nr. 30/602

mit
Bescheid
vom 07. August
Nr. 2000/0710

100,00

beschränkung
re

20-KV-Freileitung
mit 7,5 m Schutzzone

7,50
7,50

548

SO 1

SO
Autoabstellplätze

SO 1

SO
Autoabstellplätze

SO 1

SO 2

SO
Autoabstellplätze

SO 2

GE 0,6 (1,2)

1142

547

542

959/1

540

15 10

15 10

960

962

540

536/3

534

534

534

537

537

547

536

536/4

1509

1509

15 10

15 10

959/1

962

540

Gemeindeerschulhaus

Der Markt Wolnzach

Lkr. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 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. 106

“An der Gemeindeverbindungsstrasse
nach Thongäben“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte Bebauungsplan in der Fassung vom, mit Begründung in der Fassung vom
2. Die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom
3. Der von Dipl.-Ing. Tietz, Büro für Landschafts- und Ortsplanung, gefertigte Grünordnungsplan in der Fassung vom

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes



Grenze unterschiedlicher Nutzung

SO

Sondergebiet - Autoabstellflächen für Neufahrzeuge
(siehe Festsetzungen durch Text, I)

SO 1

Immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-
leistungspegel (kurz LWA") je qm tagsüber/nachts
58 dB(A)/qm / 43 dB(A)/qm

SO 2

Immissionswirksamer, flächenbezogener Schall-
leistungspegel (kurz LWA") je qm tagsüber/nachts
60 dB(A)/qm / 45 dB(A)/qm

GE

Gewerbegebiet



Baugrenze

(innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung eines
Betriebsgebäudes zulässig)

0,6

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

II

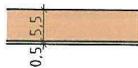
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



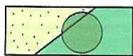
Firstrichtung

WH=7,50m

max. Wandhöhe in Metern über Geländeoberkante



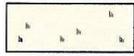
öffentliche Wegfläche mit Grünstreifen



Pflanzflächen (Baum- und Gehölzpflanzungen)
(Detaillierte Legende siehe Grünordnungsplan)



Temporäre Feuchtfelder mit naturnah ausgebildetem Bachlauf (Detaillierte Legende siehe Grünordnungsplan)



gewachsene Rohboden- / Sand-Lehmbodenflächen (Detaillierte Legende siehe Grünordnungsplan)



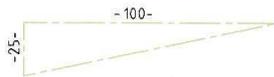
Flächen für den Ausgleich mit Naturschutzmaßnahmen



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen



verbindliche Maße



Sichtdreiecke, mit Angabe der Schenkellänge
Der Raum über den Sichtflächen ist von der Strassenoberfläche aus im Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m und von der SO des Gleises zwischen 1,50 m und 4,00 m Höhe freizuhalten.

Festsetzung durch Text

I. Nutzung als Sondergebiet:

Das Bauland als Sondergebiet (§ 11 BauNutzVO) - Autoabstellplätze - festgesetzt. Es ist nur das Abstellen von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen zulässig. Die Lagerung und Ausschachtung von Schrottfahrzeugen ist nicht erlaubt.

Die Erweiterungsflächen dürfen nur über die neue Zu- und Abfahrt an der Kreisstrasse PAF 11, mit der Lkw - Aufstellspur bzw. den verlegten Gleisanschluss und dann jeweils intern weiter über das Betriebsgelände verkehrlich erschlossen werden. Eine direkte An- oder Abfahrt über die nahegelegenen Ortsstrassen "Gabes" und "Goiglmühlweg" ist nicht zugelassen.

II. Nutzung als Gewerbegebiet:

1. Das Bauland ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNutzVO) festgesetzt.
2. Es können Wohnungen, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Wohnungen dürfen erst

worden ist, oder gleichzeitig errichtet wird.

III. Gestaltung der Baukörper:

1. Es sind Baukörper mit Flachdächer, Pultdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 3° bis 15° Neigung zugelassen.
2. Maximale Wandhöhe : 7,50 m zulässig.
(gemessen ab Geländeoberkannte - lt. Geländeschnitte - bis Verschneidung Aussenwand - Dachhaut)
3. Fassadengestaltung: Glasfassaden, Trapezbleche nicht in grellen Farben, Mauerwerk verputzt.
4. Dachdeckungen: - Blechdeckungen in Blechfarben
(z.B. Kupferfarben, Titanzink)
- extensives Gründach

IV. Einfriedung:

1. Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune (nicht in grellen Farben) zulässig. Die Höhe der Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen ist auf max. 2,00 m festgesetzt.
2. Die Einfriedung der Maschendrahtzäune muß innerhalb des mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzten Grünstreifens erfolgen.
3. Es dürfen keine abflußbehindernden Einzäunungen errichtet werden. Zaunsockel sind nicht zulässig.

V. Geländegestaltung

1. Stützmauern sind nicht zulässig.
2. Der Böschungfuß von Aufschüttungen muß mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
3. Die Autoabstellplätze sind nur soweit zu befestigen, insoweit dies aus betrieblichen Gründen unbedingt erforderlich ist.

VI. Grünflächengestaltung:

1. Mit dem Eingabeplan ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.
2. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Grenzabstand von mind. 4,00 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.
3. Für die vorzunehmenden Pflanzungen sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
Baumgröße: 14/16 STU, Strauchgröße: 100/150 cm

VII. Werbeanlagen:

1. Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Hinweisschilder (z.B. Betriebsausfahrt) sind zugelassen.

VIII. Schalltechnische Auflagen

1. In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegeben, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" und die daraus zu errechnenden Immissionswertanteile nicht überschreiten:

Tabelle 1: Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)

Name	LWA" Tag in dB(A)/qm	LWA" Nacht in dB(A)/qm
SO 1	58	43
SO 2	60	45

2. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die sich aus dem festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "Alternatives Verfahren" mit $C_0 = 2$ dB) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierte Flächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.

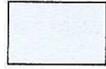
3. Eine Befreiung oder Ansetzung davon abweichender immissionswirksamer

~~schallbezogener Schuttschutzpegel ist nur in Absprache~~
Genehmigungsbehörde und der Kommune möglich.

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



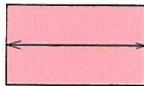
Vorhandene Wohngebäude



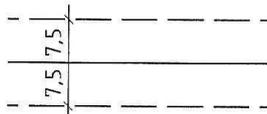
Vorhandene Nebengebäude

537

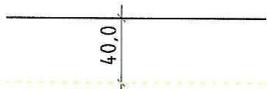
Flurstücksnummern



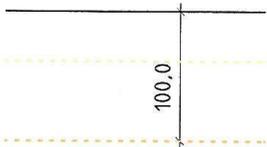
Geplantes Betriebsgebäude



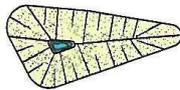
20-KV-Freileitung der E.ON Bayern
mit je 7,50m Schutzzone



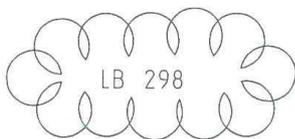
Bauverbotszone entlang der BAB A 93
40,00 m



Baubeschränkungszone entlang der BAB A 93
100,00 m



Regenwasserrückhaltebecken
für Grundstücksentwässerung



Landschaftsbestandteil - Vorschlag laut
Landschaftsplan

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 09.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.03.2004 bis 05.04.2004 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit den Geländeschnitten in der Fassung vom 17.02.2004 am 06.05.2004 als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den 07.05.2004

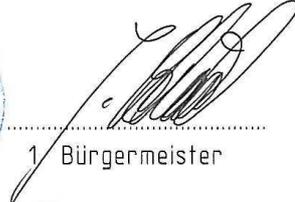



1. Bürgermeister

4. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 06.05.2004 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den 07.05.2004




1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 15.05.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den 17.05.2004




1. Bürgermeister