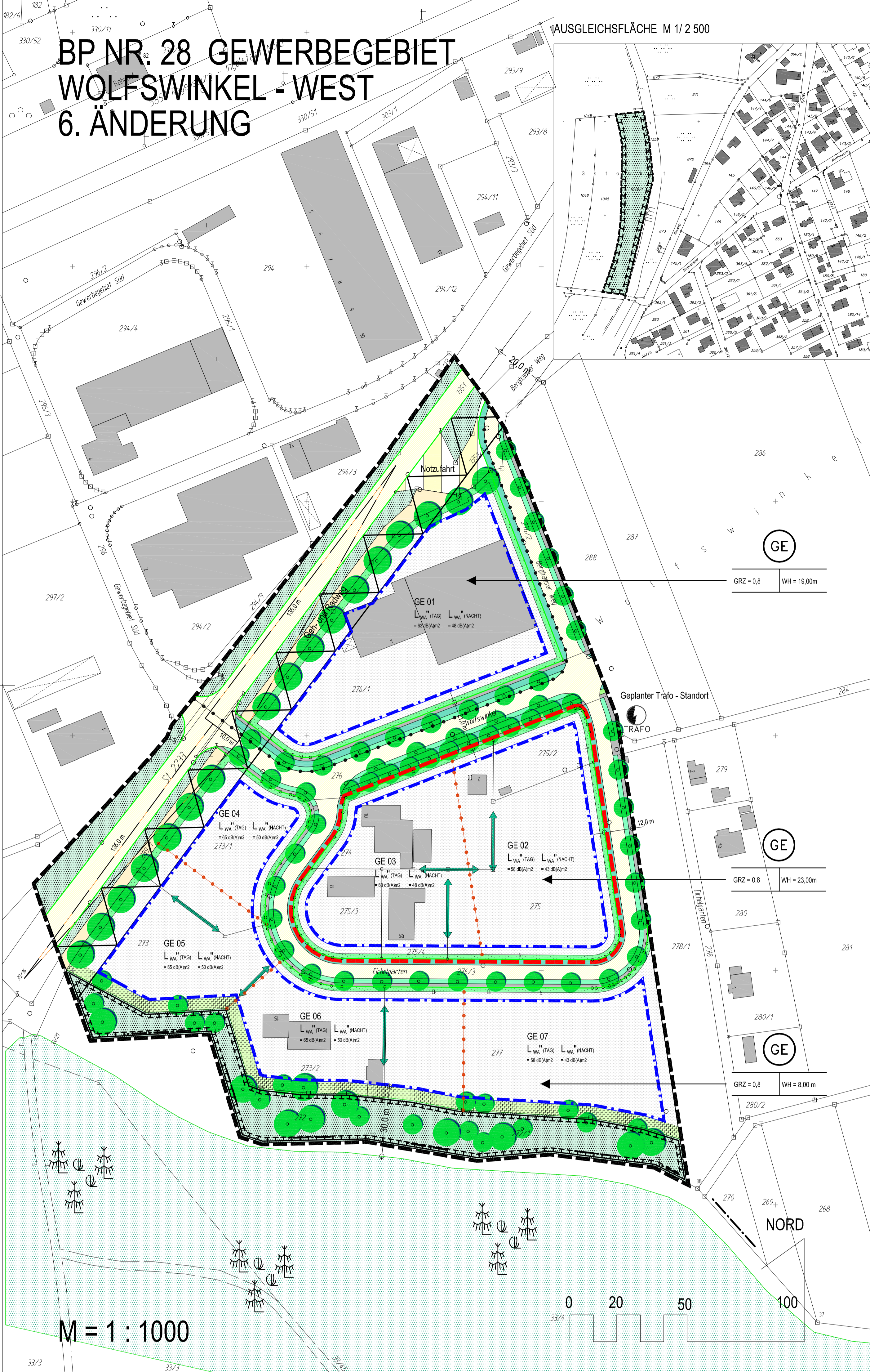


BP NR. 28 GEWERBEGEBIET WOLFSWINKEL - WEST

6. ÄNDERUNG

AUSGLEICHFLÄCHE M 1/2 500



Die Gemeinde Münchsmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayer. 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. 28 "Gewerbegebiet Wolfswinkel - West" - 6. Änderung

als

SATZUNG

Diese 6. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan : Nr. 28 "Gewerbegebiet Wolfswinkel - West" und dessen bisherige Änderungen vollständig.

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
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung
- Art der Nutzung
 - GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente
- Maß der Nutzung
 - GRZ Grundflächenzahl
 - WH Wandhöhe als Höchstmaß
 - Die Wandhöhe kann in Ausnahmefällen, wenn produktionstechnische Gründe dies zwingend erforderlich machen, überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen
 -

5. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Unterart der Straßenverkehrsfläche z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, Rigole, Gehweg usw. ist entsprechend Hinweise durch Planzeichen nicht verbindlich.

6. Sichtflächen

- Sichtdreieck / Sichtflächen (s. 6.3 Text/Festsetzungen)

7. Grünflächen

- Pflanzgebiet zu pflanzende Bäume (Artenauswahl s. Pkt. 8.5 textl., Festsetzungen), Standorte veränderbar

8. Grünflächen

- private Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Zulässigkeit von naturnah gestalteten Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung.

9. Grünflächen

- private Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 10,0 m zulässig (s. a. Festsetzung durch Text Nr. 6.1 - Erschließung)

10. Durchgrünung

- Durchgrünung, siehe Festsetzungen durch Text Pkt. 8.4

11. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche / Strassenbegleitgrün

12. Ausgleichsflächen

- Ausgleichsfläche Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Unterart der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Parkstreifen, Rigole, Grünstreifen und Gehweg
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- bestehende Gebäude
- Anbauverbotszone 20,0 m (s. Pkt. 6.2 Textl. Festsetzungen)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung
 - Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.
 - Für die in § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen sind eigene Maßnahmen zu treffen, welche sicherstellen, daß die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und die "Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für ein GE - Gebiet" gewahrt bleiben. Bei Errichtung von Betriebsleiterwohnungen muss der Bauherr einen schallechnischen Nachweis durch einen zugelassenen Gutachter erbringen.
- Baukörper

Fassadenmaterialien und -ansätze sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

Aufgrund der geringen Entfernung zum Militärflugplatz Ingolstadt/Manching sollte bei größeren Gebäuden und an dem Flugplatz zugewandten Fassaden mit Metallverkleidungen verzichtet werden. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist bei Bedarf die zuständige Wehrbereichsverwaltung zu beteiligen.
- Dächer
 - Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach
 - Dachneigung: bis max. 30°
 - Dachdeckung: Zulässig sind nur nicht glänzende bzw. nicht stark reflektierende Materialien. Metallgedeckte Dächer sind mit einem Überzug zu versehen. Alternativ sind auch Filteranlagen zulässig.
- Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur verzinkte Metallgitterzäune oder grüne Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Sämtliche Einfriedigungen sind bereichsweise mit Sträuchern (siehe Pflanzliste 2) zu hinterpflanzen.
- Lagerplätze

Auf den Flächen zwischen der St 2233 und den künftigen Gebäuden sind Lagerplätze unzulässig.
- Erschließung
 - Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2233 sind nicht zulässig.
 - Anbauverbotszone

Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStRG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- Sichtdreiecke / Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (s. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden.

Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.
- Werbeanlagen

Hinweisschilder für die einzelnen Betriebe im Gewerbegebiet sind an der Zufahrtsstrasse zum Gewerbegebiet an einem Sammelsäule gemeinsam anzubringen.

Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe der Gebäude sind unzulässig.

Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 5 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung ist unzulässig.

Die Anzahl von Werbeflahnen wird auf 5 Stück pro Grundstück begrenzt.
- Grünordnung
 - Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflegen. Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen, 30 % hiervon mit Sträuchern.

Pro 400 m² Bruttogrundstücksfläche (d.h. bezogen auf das Gesamtgrundstück) ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die zur St 2233 gelegenen privaten Grünstreifen sind entsprechend des dargestellten Pflanzgebotes (s. Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7) alleinstufig mit Bäumen (nach Pflanzliste 1) zu bepflanzen.

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
 - Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflegen. Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen; pro 100 m² mindestens ein Baum, 15 % der Flächen mit Sträuchern.
 - Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu erstellen.

Stark frequenzierete PKW-Stellplätze, wie z.B. bei Supermärkten oder PKW-Stellplätze bei Tankstellen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

Bei der Planung ist das ATV-DVWK-Merkblatt M153 zu berücksichtigen.

Bei Stellflächen innerhalb der Baugrundstücke ist nach jedem 5. Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
 - Durchgrünung

Entlang der Abgrenzung der Parzellen zueinander sind die Flächen innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der betr. Grenzen beidseits als Grünflächen entspr. 8.1 zu gestalten.
- Pflanzenauswahl

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Sitkeleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus colurna	Baumhasel	Tilia cordata	Linde
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 2 - Sträucher

Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen	Syringa vulgaris	Flieder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Wildrosen	

- Immissionsschutz gem. schallschutztechnischer Untersuchung, Fa. UTP vom 21.11.2002

- In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren Immissionswirksamkeiten, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten:

Fläche	Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel Tag [dB(A)/m ²]	Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel Nacht [dB(A)/m ²]
GE 01	63	48
GE 02	58	43
GE 03	65	50
GE 04	65	50
GE 05	65	50
GE 06	65	50
GE 07	58	43

- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzubietenden Betrieb, bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schallechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsrichtlinie "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 28.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) unter Anwendung der E DIN ISO 9613 - 2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" vom September 1997 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "Alternatives Verfahren" mit C0 = 2 dB(A) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingierten Flächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unauferfordert vorzulegen. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen gänzlich oder teilweise auf Beglückwünschungen zu verzichten oder die Gutachten auf die weitere Nachbarschaft auszudehnen.
- Eine Befreiung oder die Ansetzung abweichender Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel oder Immissionsrichtwertanteile ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.
- Für die in § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO genannten Nutzungen sind eigene Maßnahmen zu treffen, welche sicherstellen, daß die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und die "Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für ein GE-Gebiet" gewahrt bleiben. Bei Errichtung einer Betriebsleiterwohnung muß der Bauherr einen Nachweis durch einen zugelassenen Gutachter erbringen.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen 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 Hausanschlüsse enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Außenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
- Bei Verwendung von metallgedeckten Dächern sollten Überzüge oder Beschichtungen aufgetragen werden, um den Metallabtrag von diesen Dächern zu unterbinden. Andernfalls sind die Niederschlagswasserversickerung von metallgedeckten Dächern eine zusätzliche Vorbehandlung voraus (z.B. Versickerung über eine mind. 30cm dicke bewachsene Oberbodenpassage).

VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2013 bis 27.08.2013 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2013 bis 27.08.2013 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Münchsmünster hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2013 als Satzung beschlossen.

Münchsmünster, den

- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Seigel

Münchsmünster, den

- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Seigel

Münchsmünster, den

- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Seigel

- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Münchsmünster, den

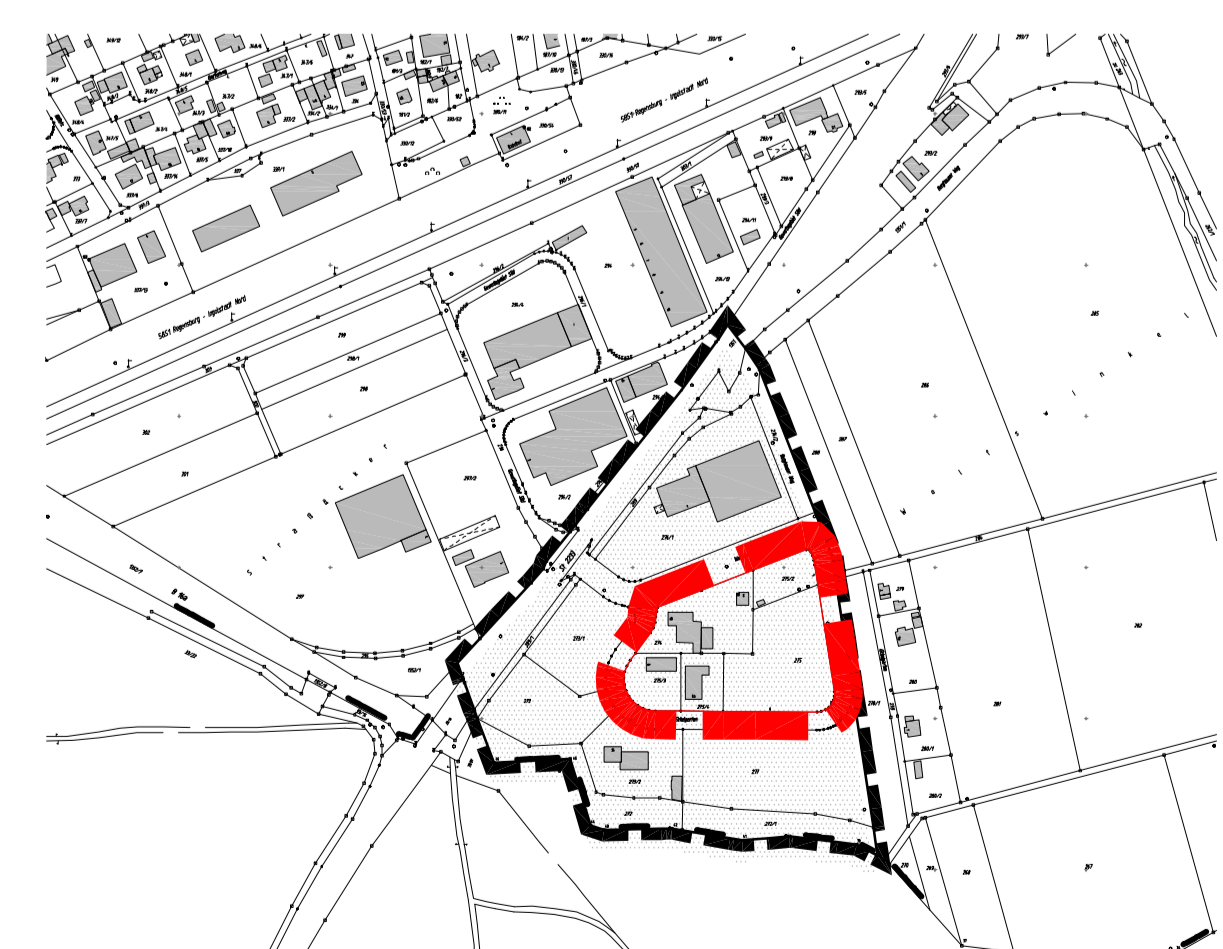
- Andreas Meyer
Erster Bürgermeister

Seigel

GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 28 "GEWERBEGEBIET WOLFSWINKEL - WEST" 6. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASER:
Wipfler PLAN
Architekten
Bauingenieure
Vermessungstechniker
Erschließungsplaner

PFAFFENHOFEN, DEN 28.06.2013
FASSUNG
VOM 17.09.2013

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

Proj.-Nr. 3017/012