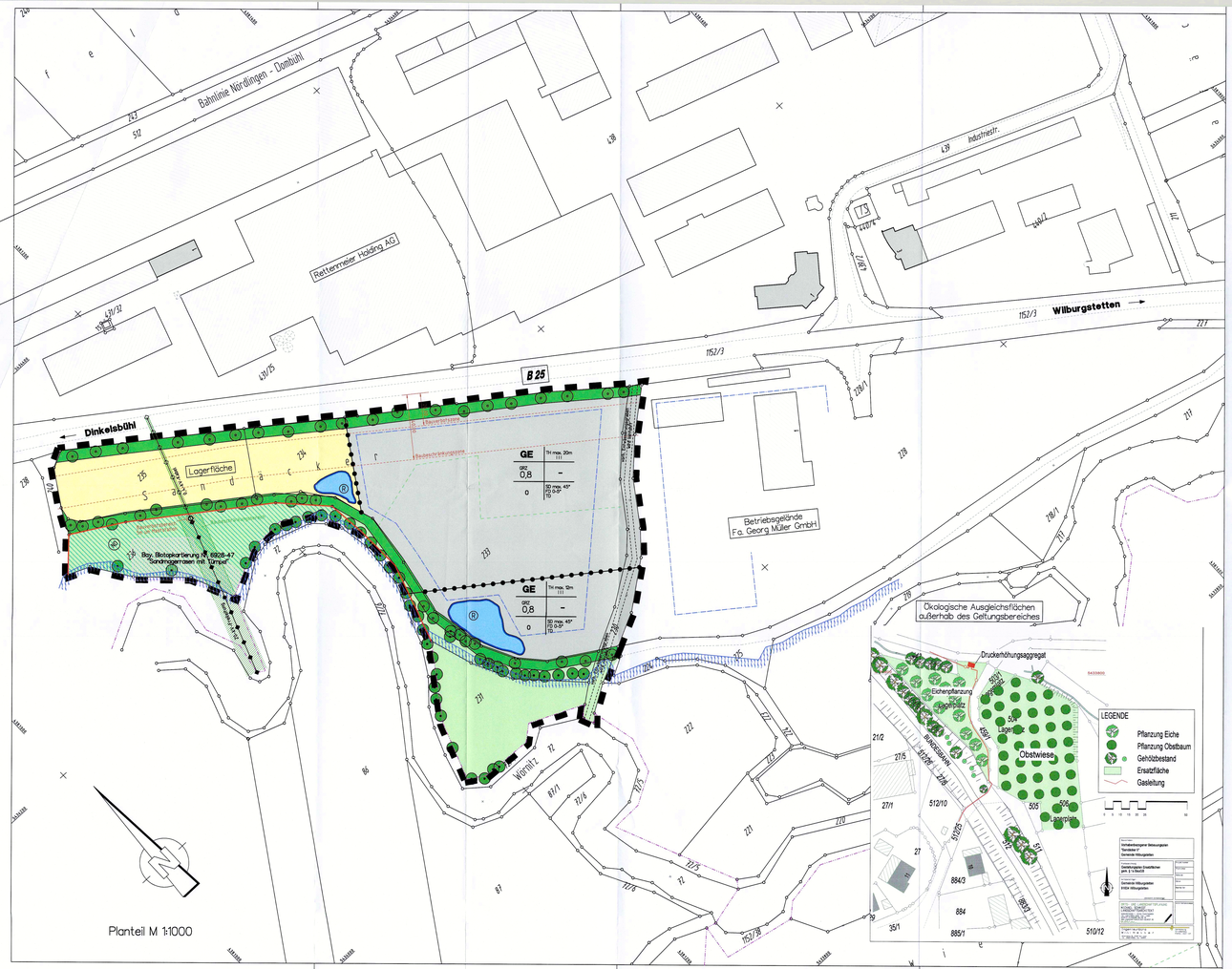

FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Nicht zulässig
Anlagen gemäß §8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO
Anlagen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl im Bereich GE

TH max. 20m III — Im Bereich GE Traufhöhe max. 20m
bei Geschossbauweise II Vollgeschosse als Höchstgrenze
(3m je Stockwerk zuzüglich max. 1m Kellersockel über natürlichen oder von der Baubehörde festgelegten Geländehöhe).
Max. Gebäudehöhe 458,25.00 müNN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Im gesamten Geltungsbereich gilt die "offene Bauweise", es sind jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig, die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß BayBO bemessen.

Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plantell mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.
Außerhalb der überbaubaren Flächen werden nur Lagerflächen für Steine und Sand errichtet. Lagerflächen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Schutzzonen

4.2 Bauverbots- Baubeschränkungszonen
Im Plan festgesetzt sind Bauverbots-, und Baubeschränkungszonen mit folgenden Abständen vom Fahrbahnrand der jeweiligen Straßen:

	Bauverbotszone BVZ	Baubeschränkungszone BBZ
Bundesstraße B25	20 m	40 m

Innerhalb der Baubeschränkungszonen darf nur mit Genehmigung durch den jeweiligen Straßenbaulastträger gebaut werden.

4.3 Leitungszonen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom und Versorgungskabeln der N-Ergie gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig.

5. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen

Die Bestimmungen des Art. 12 der BayBO sind zu beachten. Die Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht geblendet wird.

Werbe- und Firmenschriftzüge an Fassaden sind auf die Höhe des Erdgeschosses beschränkt.

Lampen dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Der Lichtkegel muß vertikal nach unten gerichtet werden. (maximale Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen). Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.
Maximale Masthöhe Traufhöhe der Gebäude

Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, zB Natriumdampf - Niederdrucklampen verwendet.

6. Immissionsschutz

Werden nachfolgend angegebene flächenbezogene Schalleistungspegel überschritten, so sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Ein entsprechender Nachweis über die Werte ist dem Bauantrag beizufügen.

	tags	nachts
im GE	65 dB(A)	50 dB(A)

7. Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen (Erdwall) für Lärm- und Sichtschutz, max. zulässige Höhe 3m ab Geländeniveau. Aufschüttungen innerhalb der Lagerflächen dürfen diese Höhe überschreiten (Lagerung von Sand, Kies, Schotter usw.)

8. Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch (hier: 0,4-kV-Kabel)

oberirdisch (hier: 20-kV-Freileitung)

9. Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

9.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserableitung sind dabei zu beachten. (Art. 10, Abs. 2 BayBO). Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.

9.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig.

9.3 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2m zulässig. Erdaufschüttungen für Lärm- und Sichtschutzwälle sind bis zu einer Höhe von 3m zulässig. Erdwälle sind zu bepflanzen.

9.4 Brandschutz

Aufenthaltsräume müssen im Hinblick auf die Rettungsmöglichkeiten der örtlichen Feuerwehr baulich so angelegt werden, dass die Unterkante der Fenster eine Höhe von 5m über Gelände nicht überschreitet.

9.5 Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich sind zulässig:

SD — Satteldächer, Dachneigung max. 45°
FD — Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer, Dachneigung 0 bis 5°
TD — Tonnendach, die Dacheindeckungen sind in Farbtönen naturrot oder rotbraun auszuführen und können mit den Materialien Ziegel, Weißzementplatten oder Trapezblechen erfolgen.

9.6 Fassaden

Für die Farbgestaltung der Wandflächen sind landschaftsbezogene Farbtöne zu verwenden, grelle Farben sind nicht zulässig.

10. Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (ggfs. Regenrückhaltebecken)

Das anfallende Oberflächenwasser (250m²/ha versiegelte Fläche) ist dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.
Pkw-Stellplätze und nicht vom Fahrzeugverkehr beanspruchte befestigte Flächen sind mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen. (z.B. Pflaster mit Drainfugen, Rasengitterpflaster u.ä.)

Das anfallende Schmutzwasser ist über das bestehende Betriebsgelände in den Schmutzwasserkanal der Gemeinde einzuleiten.

11. Hinweise/Sonstige Planzeichen

Berechnete Überschwemmungsgrenze Würnitz bei HQ 100

bestehende Grundstücksgrenzen

237 — Flurstücksnummern

bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsgrenze

Lagerfläche

Naturdenkmal

Biotopkartierung

Abgrenzung FFH- und SPA-Gebiet

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

11. Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

bepflanzter Erdwall

Grünflächen

12. Befestigung der Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit §9a BauGB)

Soweit keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe anfallen sind Pkw-Stellplätze für Personal und Besucher versickerungsfähig in Pflasterrasen (Pflaster mit ca. 2-3cm breiten offenen Fugen) oder Schotterrasen auszuführen.

13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Vorhandene Bäume ab einem Stammumfang von 0,4m in 1,0m Stammhöhe sind zu erhalten oder durch Neupflanzung (Stammumfang mind. 25-30cm) im Grundstück zu ersetzen.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm entsprechend der Artenauswahlliste (siehe Hinweise) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5m einzuhalten.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB, §9 (1a) BauGB)

Es sind ca. 20% der Grundstücksflächen zu begrünen. Die im Plantell festgesetzten Ausgleichsflächen sind anzurechnen. Von den begrünten entsprechend der Artenlisten bepflanzt werden. Eine Aufteilung in isolierte Teilflächen kleiner als 100m² ist nicht zulässig. Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosenbeete etc.) angelegt werden.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzsicherung Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

16. Artenauswahllisten

Artenauswahlliste 1
3 mal verschulte Bäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25cm

Stieleiche	Quercus robur
Buche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

vereinzelt zu verwenden

Weißbirke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula
Salweide	Salix caprea
Bergulme	Ulmus glabra
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Außerdem

Obstbaumhochstämme	
Nußbaum	Juglans regia

Artenauswahlliste 2
freiwachsende, ungeschnittene Hecken

Rot-, Weißdorn	Crataegus spec.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Einfacher Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas

vereinzelt zu verwenden

Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

In Hecken sind 3 Hochstämme nach Auswahl Liste 1 auf 50m² Heckenlänge unregelmäßig zu pflanzen.

17. Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume den von den Versorgungsträgern geforderten Mindestabstand einhalten.

SONSTIGE HINWEISE

18. Denkmalschutz
Im Bereich des Planungsgebietes sind archäologische Denkmäler nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflägig nicht mehr kenntlich sind. Das gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

19. Abstand Leitungen
Es ist von 20kV-Leitungen ein Abstand von 8,6m zur Leitungstrasse von der Bebauung frei zu halten. Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

20. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche auf Lärm- und Geruchsbelästigungen geltend gemacht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Wilburgstetten hat in der Sitzung vom 13.12.2006 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Mitteilungsblatt Nr. 12/2006 vom 15.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2007 hat in der Zeit vom 23.03.2007 bis 23.04.2007 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2007 wurde als Scopingtermin am 18.04.2007 im Sitzungssaal der Gemeinde Wilburgstetten durchgeführt.

d) Zu den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2007/12.03.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2007 bis 23.08.2007 und vom 26.03.2008 bis 23.04.2008 beteiligt.

e) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2007/12.03.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2007 bis 24.08.2007 und vom 26.03.2008 bis3.04.2008 öffentlich ausgelegt.

f) Zu den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.2015 bis ____.2015 beteiligt.

g) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.2015 bis ____.2015 öffentlich ausgelegt.

h) Die Gemeinde Wilburgstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wilburgstetten, den.....
(Siegel)

.....
Sommer, 1. Bürgermeister

i) Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wilburgstetten, den.....
(Siegel)

.....
Sommer, 1. Bürgermeister

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sandäcker Nr. 2"
Betriebserweiterung Fa. Georg Müller GmbH

- Planteil, Maßstab 1:1000
- Satzung einschl. Festsetzungen

Vorhabenträger: Georg Müller GmbH
Sandäcker 1
91634 Wilburgstetten

Entworfen und gezeichnet: Ingenieurbüro W. Heller
Schernberg 30
91567 Herrieden

M1000.PLT — 2004302

Ingenieurbüro Willi Heller — Vermessung, Straßenbau, Kanalisation, Genehmigungsplan
Schernberg 30, 91567 Herrieden Tel. 09825/9294-0, Fax. 9294-50