

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Gewerbegebiet Nord'

Teil A: PLANZEICHNUNG



Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 GE Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GRZ 0,8 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die zulässige Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.
 - 2.2 WH_{max} Maximal zulässige Wandhöhe in Metern. Die Wandhöhe wird hier gemessen an der Außenwand des Hauptgebäudes (siehe Skizzen Pkt. 4.5)
 - 2.3 GH_{max} Maximal zulässige Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes (bei Staffelgeschossen = Dach des Staffelgeschosses; bei Satteldach = oberster Firstpunkt; bei Pultdach = oberster Punkt); siehe Skizzen Pkt. 4.5
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- 4. Höhenentwicklung, Dachform, Dachaufbauten**
 - 4.1 Die festgesetzte max. Wandhöhe (WH_{max}) von 10,00m bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließung. Maßgebend ist der Bereich der Zufahrt auf das jeweilige Grundstück. Die Wandhöhe ist das oberste Maß der Außenwand der Traufseite des Hauptgebäudes. Gemessen wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der UK Dachhaut.
 - 4.2 Die festgesetzte max. Gebäudehöhe (GH_{max}) von 13,00m bezieht sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließung. Maßgebend ist der Bereich der Zufahrt auf das jeweilige Grundstück. Die Gebäudehöhe ist das oberste Maß des Gebäudes (z.B. Dachfirst, Dach eines Staffelgeschosses, Dachaufbauten).
 - 4.3 Staffelgeschosse dürfen an einer Seite bündig mit dem Hauptgebäude errichtet werden. An drei Seiten müssen diese um mind. 4,00m zurückversetzt werden. Insgesamt darf die Fläche eines Staffelgeschosses max. 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
 - 4.4 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Baukörpern darf max. 50cm über, mindestens jedoch auf dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Verladerrampen.
 - 4.5 Schematische Darstellung der WH und GH:
- 5. Nebenanlagen**
 - 5.1 Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäuden, Mauern oder ähnlichem so einzubauen, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird. Soweit Mülltonnen und -boxen entlang der Straße angeordnet werden, sind diese in die Einfriedung zu integrieren.
- 6. Abstandsflächen**
 - 6.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, sind einzuhalten.
- 7. Einfriedigungen**
 - 7.1 Als Einfriedigungen sind nur offene, sockellose Zäune mit einer Höhe von max. 2,0m zulässig.
 - 7.2 Die Einfriedigungen sind zu begrünen oder mit einer locker strukturierten Baum-/Strauchhecke unter besonderer Berücksichtigung der unten aufgeführten Artenliste (s. Punkt 12 Grünordnung) zu hinterpflanzen.
 - 7.3 Schließbare Grundstückszufahrten sind mind. 5,0m von der Gehweg-/Hinterkante zurückversetzt anzuordnen.
- 8. Stellplätze**
 - 8.1 Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze der Gewerbegebiete GE sind auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Es gilt die jeweils gültige Fassung der BayBO.
 - 8.2 Die konkrete Anzahl und Anordnung der Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
- 9. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereiche**
 - 9.1 Straßenverkehrsfläche
 - 9.2 Gehweg
 - 9.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 9.4 Straßenbegleitgrün, inkl. Straßenbaum Für notwendige Zufahrten und Zugänge kann das Straßenbegleitgrün unterbrochen werden. Eine Verschiebung der festgesetzten Straßenbäume ist möglich. Die Anzahl bleibt davon unberührt.
 - 9.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
 - 9.6 Es sind max. zwei Zu- bzw. Ausfahrten pro Gewerbegrundstück zulässig. Die genaue Lage der Zu- und Ausfahrten ist im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.
- 10. Entwässerung von Niederschlagswasser, Retentionsflächen**
 - 10.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Einfahrungen und offene Lager- und Stellplätze auf privaten sowie öffentlichen Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.

- 10.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist nach Möglichkeit oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsplanen. In beengten Bereichen ist die Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig. Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist gewünscht. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdrainagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.
- 11. Immissionsschutz**
 - 11.1 EK 65 dB(A)/m² tags Als Höchstwerte der Schallemission für die GE 1, 2, und 5 werden 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts festgesetzt.
 - 11.2 EK 60 dB(A)/m² tags Als Höchstwerte der Schallemission für die GE 3 und 4 werden 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt.
 - 11.3 Anlieferungsrampen und Tore sind in den GE 3 und 4 in Richtung Süden (WA) nicht zulässig.
- 12. Grünordnung**
 - 12.1 Öffentliche Grünfläche: zu begründende und mit Gehözen zu bepflanzende Fläche. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
 - 12.2 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind 50% der laufenden Grenzlänge mit Busch- und Baumgruppen zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Artenlisten zu verwenden.
 - 12.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
 - 12.4 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen inkl. Angaben zu Erschließung, Stellplätzen, Gehölzplantagen (inkl. Arten und Pflanzqualität), Einfriedung, Belagswahl sowie Entwässerung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.
 - 12.5 Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
 - 12.6 Artenlisten:
 - Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Ulm
Obst in Sorten (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge)	
 - Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern**

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pflaferhülchen
Viburnum spec.	Schneeball
- 13. Sonstige Planzeichen**
 - 13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 13.3 best. Trafostation
 - 13.4 Hochspannungsleitung mit Endmast und Schutzstreifen (6,0 m)
- 14. Inkrafttreten**
 - 14.1 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Alle bis dahin im Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne inkl. deren Änderungen verlieren mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücksnummer
- 3. Bestandsgebäude
- 4. Bemaßung in Metern
- 5. Bodendenkmal (D-7-7331-0118: Villa rustica der römischen Kaiserzeit)
- 6. Bodendenkmäler Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedarf es einer denkmalsrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 7. Altlasten Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- 8. Vorsorgender Bodenschutz Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdbearbeitungen ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- 9. Wasserwirtschaft Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 9.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 9.2 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 9.3 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
- 9.4 Grundwasserabsenkungen, die sich im Zuge von Baumaßnahmen als notwendig erweisen, und die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 9.5 Es wird empfohlen die Entwässerungsplanung bzw. die erforderlichen Antragsunterlagen vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
- 9.6 Wassergefährdende Stoffe dürfen keinesfalls in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

- 9.8 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
 - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV)
 - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW)
 - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)
 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2022 hat in der Zeit vom 10.06.2022 bis 11.07.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2022 hat in der Zeit vom 10.06.2022 bis 11.07.2022 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 öffentlich ausgeteilt.
- Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2022 als Satzung beschlossen.

Oberndorf am Lech, den 25. OKT. 2022

F. Moll (1. Bürgermeister)

Oberndorf am Lech, den 25. OKT. 2022

F. Moll (1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.11.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oberndorf am Lech, den 04. NOV. 2022

F. Moll (1. Bürgermeister)

Gemeinde Oberndorf am Lech
Lkr. Donau - Ries

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Nord"

Plan: **Satzungsbeschluss** Maßstab: **1:1.000**

Planer:
Ingenieurbüro
Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Str. 6
86609 Donauwörth
Tel.: 0908/7091928
Email: info@ib-kammer.de

Auftraggeber:
Gemeinde
Oberndorf am Lech
Eggestetter Straße 3
86698 Oberndorf am Lech

Donauwörth, den 24.10.2022 189 340
Oberndorf am Lech, den 24. OKT. 2022

F. Moll (1. Bürgermeister)