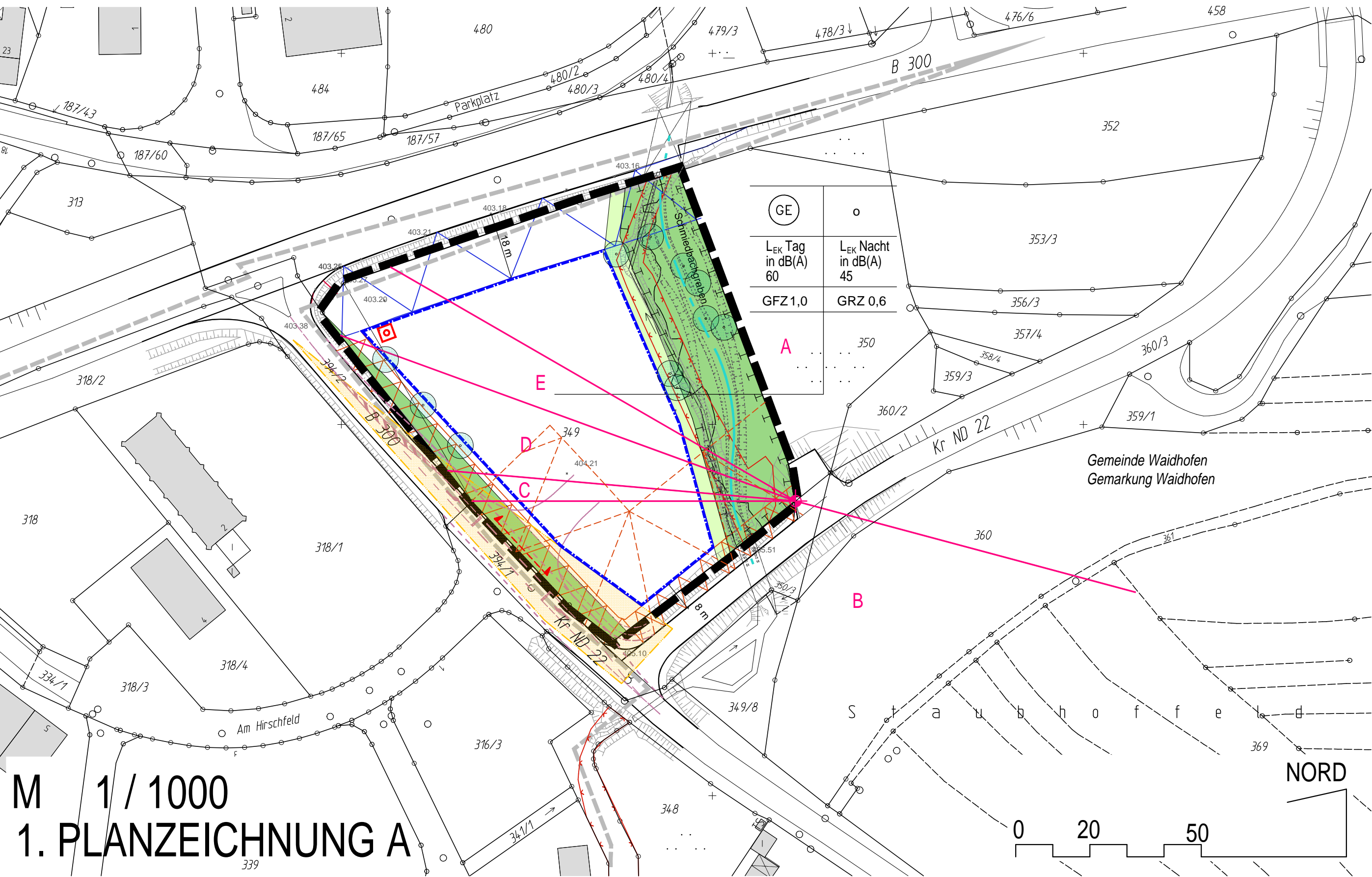


GEMEINDE Waidhofen
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEBEGBIET Waidhofen OST II / ABSCHNITT IV



- PRÄAMBEL
Die Gemeinde Waidhofen beschließt aufgrund
- der §§ 2 : 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90)

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt IV"
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG
Die Satzung besteht aus den Planzeichnungen A und B, den Festsetzungen durch Planzeichen, den Hinweisen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen durch Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung und ein Umweltbericht, jeweils in der letztgültigen Fassung sind beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
GE
GRZ 0,6
GFZ 1,0
3. Baugrenzen
Baugrenze gem. § 23 BauNVO
4. Bauweise
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
5. Grünflächen
private Grünflächen
- Uferstreifen am Schmiedbachgraben -
öffentliche Grünflächen
Fläche für Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
neu zu pflanzender Baum, Standort veränderbar

7. Zufahrtsbereiche, Anbauverbote und Sichtdreiecke

- Anbauverbotszone B 300 durchgängige Strecke
Die Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG beträgt abweichend von § 9 FStrG 18 m vom Fahrbahnrand der durchgängigen Strecke der Bundesstraße B 300. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen bauliche Anlagen, auch Werbeanlagen, der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Innerhalb der Anbauverbotszone sind bis 11,5 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 300 entfernt keine Aufenthaltsflächen, auch keine Stellplätze zulässig, es sei denn ausreichende Verkehrssicherheit wird durch entsprechende Sicherheitseinrichtungen hergestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone sind bis 7,5 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 300 entfernt keine Hindernisse zulässig, es sei denn ausreichende Verkehrssicherheit wird durch entsprechende Sicherheitseinrichtungen hergestellt.
Anbauverbotszone B 300 Anbindung und Kreisstraße ND 22
Die Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrrWG beträgt abweichend von Art. 23 BayStrrWG entlang der entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbindung der Bundesstraße B 300 sowie entlang der Kreisstraße ND 22 8m, gemessen vom Fahrbahnrand. Gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrrWG dürfen bauliche Anlagen in den Anbauverbotszonen nicht errichtet werden. Ewige Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
Sichtfläche, siehe Festsetzung durch Text Nr. 8
Zufahrtsbereich, außerhalb dessen keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Die Ausbildung von Zufahrten ist mit dem angrenzenden Straßenbausträger abzustimmen. Hier sind Sichtdreiecke mit einer Sichtlänge von 110 m und 3 m Anfahrtsicht zu berücksichtigen.
Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente s. Festsetzung durch Text Nr.10

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt I
Flurstücknummer
bestehende Gebäude
Höhenangaben Bestand in einer Linksabbiegespur
bestehender Gewässerlauf mit Böschungen
Anbaubeschränkungsdzone Kreisstraße ND 22 gem. Art. 24 BayStrrWG
geplanter Gewässerlauf mit Böschungen
bestehende Grundstücksgrenze
möglicher Standort Werbetafel/ Pylon/ Preistafel
möglicher Verlauf einer Linksabbiegespur
kartiertes Biotop (Bay. Biotopkartierung)
möglicher Standort Seige (Abgrabung)

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.
1.2 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
1.3 Lagerplätze sind ausgeschlossen.
1.4 Gewerbebetriebe mit Innenstadt-relevanten Sortimenten sind grundsätzlich ausgeschlossen. Hiervon abweichend ist in Verbindung mit einem Tankstellenbetrieb eine Verkaufsstätte für Lebensmittel, Reisebedarf und kleine Gerichte ohne Autoschalter zulässig.
1.5 Die überbaubare bzw. versiegelbare Fläche ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 80% des Geltungsbereichs beschränkt.
2. Höhenfestsetzungen
Gebäudehöhen max. 8,50 m
Die Gebäudehöhe ist von der Höhenkote 404,50 m ü NN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes zu messen. Zu abweichend zulässigen Höhen von Werbeanlagen siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1.
3. Dächer
Ausragende Dächer dürfen bis 2,5 m über die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen auch in die Anbauverbotszonen hinausreichen, nicht jedoch in den Uferstreifen des Schmiedbachgrabens.
4. Werbeanlagen an Gebäuden, Pylone, Fahnen und unzulässige Werbeanlagen
4.1 Werbeanlagen im Dachbereich (überhalb der Trauflinie) der Gebäude sind unzulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlage darf 20% der Wandfläche der betroffenen Gebäudesseite nicht überschreiten. Neben den Werbeanlagen an Gebäuden ist max. 1 Werbetafel ggf. mit Preisanzeige bis zu einer Höhe von max. 16,0 m über Niveau der angrenzenden Bundesstraße und max. 8 m Fläche zulässig. Blinkende, lichtwechselnde oder unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Zu Werbezwecken eingesetzte Scheinwerfer- und Laseranlagen sind unzulässig. Fahnen sind mit einer max. Höhe von 8,5 m in einer maximalen Stückzahl von 5 Stück zulässig.
4.2 Für die Außenwände und Dächer sind mit Aufnahme der vorgenannten Werbeanlagen an Gebäuden auffallende Verkleidungen, Putzstrukturen sowie glänzend wirkende Materialien und grelle Fassadenanstriche nicht zulässig. Die Fassaden sind im Mindestabstand von 15 m durch konstruktive Gestaltungselemente zu gliedern.
5. Auffüllungen und Abgrabungen, Stützmauern und Böschungen
5.1 Abgrabungen sind, außer in den Ausgleichsflächen, unzulässig.
5.2 Auffüllungen sind bis max. 404,50 m ü NN zulässig. Im Bereich des Uferstreifens am Schmiedbachgraben sind Auffüllungen oder Stützmauern unzulässig, soweit sie nicht im Zusammenhang mit der Renaturierung des Schmiedbachgrabens erforderlich werden. Im Abstand von 7,5 m zur Fahrbahn der B 300 sind Auffüllungen unzulässig. In den Anbauverbotszonen sind Stützmauern unzulässig.
5.3 Stützmauern werden innerhalb der Baugrenze zugelassen. Ihre Ansichtshöhe wird auf max. 1,5 m begrenzt. Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten (siehe Punkt 5.2).
5.4 Böschungen dürfen max. im Verhältnis 1 : 2 (Höhe : Breite) oder flacher angelegt werden.
6. Garagen / Stellplätze
Die Anordnung der Stellplätze ist auch außerhalb der Bauftenster zulässig, nicht jedoch innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Uferstreifens des Schmiedbachgrabens sowie in Sichtflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 8. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
7. Einfriedigungen
Zur Einfriedung der Baugrundstücke ist ein sockelloser Maschendrahtzaun mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,8 m zulässig. Der Uferstreifen am Schmiedbachgraben ist von Einfriedigungen freizuhalten. In den Anbauverbotszonen gelten hiervon abweichend die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 8.
8. Sichtflächen
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Arte 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. Einzelanpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
9. Grünordnung
9.1 Die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen und zu 25 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Anteil Bäume an den Pflanzen mindestens 10% betragen muss. Je großkronigem, in nachstehender Mindestqualität gepflanzten Baum werden 10m² Bepflanzung angerechnet.
Die in der Planzeichnung dargestellten neu zu pflanzenden Bäume sind in einer Auswahl aus standortgerechten, großkronigen, heimischen Laubbäumen in der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Der Pflanzstandort darf von dem in der Planzeichnung bezeichneten Standort abweichen. Die Abstände zu umliegenden Straßen von 7,5 m dürfen dabei nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbauverwaltung unterschritten werden. Die Abstände untereinander müssen mindestens 10 m betragen. Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der angegebenen Mindestqualität nachzupflanzen.
9.2 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
10. Immissionsschutz
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L\_EK und Zusatzkontingente nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Flächengröße	L_EK tags	L_EK nachts
"Waidhofen- Ost II/IV"	6.607 m²	60 dB(A)/m²	45 dB(A) /m²

Für die kontingentierten Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L\_EK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E um folgende Zusatzkontingente L\_EK,zus,k:

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag und Nacht	Sektorenwinkel	von Norden im Uhrzeigersinn
A	10 dB(A)	300° bis 105°	
B	10 dB(A)	105° bis 270°	
C	1 dB(A)	270° bis 275°	
D	0 dB(A)	275° bis 290°	
E	10 dB(A)	290° bis 300°	

Bezugspunkt im GK-System 4451922,41 / 5382579,38

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort im Richtungssektor k L\_EK,i + L\_EK,zus,k zu einsetzen ist.

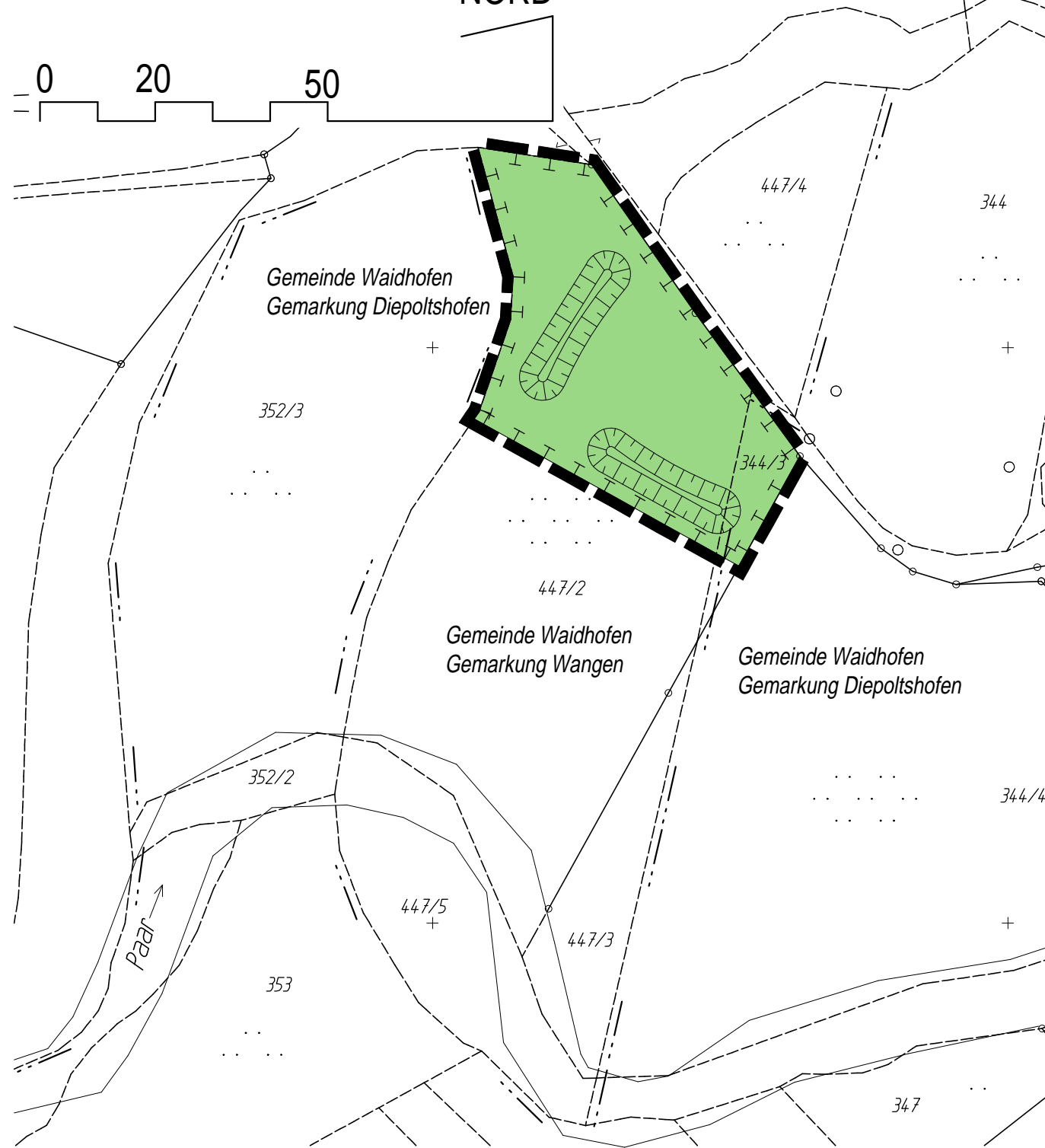
Die Relevanzregeln der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden, sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung, sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen vorzulegen.

- 11. Wasserwirtschaft
11.1 Bauliche Anlagen sind so auszuführen, dass sie keine Schäden durch das hoch anstehende Grundwasser nehmen sowie keine Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser über das baulich zulässige Maß verursachen. Insbesondere unterirdische Anlagen müssen so ausgeführt werden, dass der Schutz von Grund- und Oberflächenwassern sichergestellt ist.
11.2 Oberflächenwässer sind grundsätzlich zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse und die Belastung der Oberflächenwässer erlauben.
11.3 Oberflächenwässer dürfen nicht in die umliegenden Straßenflächen abgeleitet werden.
12. Genehmigungsverfahren
Die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs wird ausgeschlossen. Für gewerbliche Bauvorhaben ist eine Baugenehmigung gemäß Art. 59 bzw. 60 BayBO erforderlich.
13. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
13.1 Den Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung werden als Ausgleichsflächen die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Teilflächen der Flur-Nrn. 349 und 350 der Gemarkung Waidhofen mit dem Entwicklungsziel "naturnaher Graben mit Vorland" zugeordnet. Auf der Fläche ist der Schmiedbachgraben mit naturnaher Gestaltung zu verlegen. Anschließend ist die Fläche dem Fließgewässer für weitere Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen und Auffüllungen, Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Ansaaten müssen mit autochthonem Saatgut zu pflanzen, so dass eine Abfolge von Ufergehölzen, Uferstaudenfluren, Naßwiesen und Feuchtwiesen entsteht. Auf den Flächen ist die Mahd vor dem 01.06. des Jahres ausgeschlossen. Gehölzpflege ist abzufahren. Gewässerräumungen sind nur bei wasserwirtschaftlicher Notwendigkeit zulässig.
13.2 Weiter werden Teilflächen der Flur-Nrn. 447/2 der Gemarkung Wangen und 344/3 der Gemarkung Diepoltshofen, Gemeinde Waidhofen, im Umfang von gesamt 2.175 m² als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel "Feuchtwiese mit Nassstellen" zugeordnet. Auf der Fläche werden mindestens zwei Seigen im Umfang von je ca. 200 m² mit Böschungsneigungen flacher 1:10 (Tiefe zu Breite) und einer maximalen Tiefe von 0,5 m angelegt, eine davon mit Anschluss an den bestehenden Graben im westlichen Bereich der Fläche. Abgrabungen oder Gewässerentwicklungen aus naturschutzfachlichen oder wasserwirtschaftlichen Planungen sind zulässig. Auffüllungen, die Anlage von weiteren Entwässerungsgräben, Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Flächen sind dauerhaft geböhrt zu halten. Auf den Flächen ist die Mahd vor dem 15.06. des Jahres ausgeschlossen. Eine weitere Mahd im Jahr ist bis 30.09. des Jahres zulässig. Schnittgut ist abzufahren. Beweidung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. PLANZEICHNUNG B M 1 : 1000



6. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Regenerative Energiequellen: Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweise und die Nutzung solarer Energien angestrebt werden.
2. Aufgrund der Tal Lage ist von Schichtwasserhorizonten und niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Wird während der Baumaßnahmen Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich. Die dauerhafte Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig, so dürfen u.a. Hausdrainagen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
3. Durch die gegebene Lage in einem wasserreichen Bereich können bei extremen Hochwasserereignissen Gefahren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es obliegt dem jeweiligen Bauherrn, sich über drohende Hochwassergefahren laufend zu informieren sowie Gründung und Baumaterialien hochwasserangepasst auszuführen.
4. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Versiegelungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, Oberflächenwässer zu versickern. Dies kann durch zulässige Auffüllungen befördert werden. Versickerungsanlagen und evtl. Notüberläufe von Versickerungsanlagen sollen in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt errichtet werden. Das Baugebiet liegt in mittelbarer Nachbarschaft zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Paar und Ecknach". Die Genehmigungsbehörde kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Angaben zur FFH-Verträglichkeit des Bauvorhabens fordern und dessen FFH-Verträglichkeit prüfen. Genehmigungsfähig sind nur Bauvorhaben, die mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes vereinbar sind.
5. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Zur Vermeidung ertschutzrechtlicher Eingriffe ist der gesetzlich zulässige Zeitraum vom 01.10 bis 29.02. des Jahres für Gehölzbesetzungen zu beachten. Zur Berücksichtigung naturschutzfachliche Belange im Zuge der Verlegung des Schmiedbachgrabens wird auf das hierzu erforderliche wasserrechtliche Verfahren verwiesen.
6. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. gemäß Art. 24 Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrrWG) bedürfen bauliche Anlagen im Planungsgebiet des Einvernehmens der für die Straßen zuständigen Straßenbaubehörden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Waidhofen hat in der Sitzung vom 03.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2015 hat in der Zeit vom 06.07.2015 bis 06.08.2015 stattgefunden. Am 22.07.2015 fand eine öffentliche Erörterung statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2015 hat in der Zeit vom 04.07.2015 bis 06.08.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 08.04.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 08.04.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2016 bis 23.08.2016 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2016 bis 23.08.2016 öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Waidhofen hat mit Beschluss Gemeinderats vom 13.09.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2016 als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Waidhofen, den ..... (Siegel)
Josef Lechner, 1. Bürgermeister

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

Waidhofen, den ..... (Siegel)
Josef Lechner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE Waidhofen
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEBEGBIET Waidhofen OST II / ABSCHNITT IV

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 14.04.2015
GEÄNDERT, DEN 15.09.2015
GEÄNDERT, DEN 12.07.2016

WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Baumgenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de