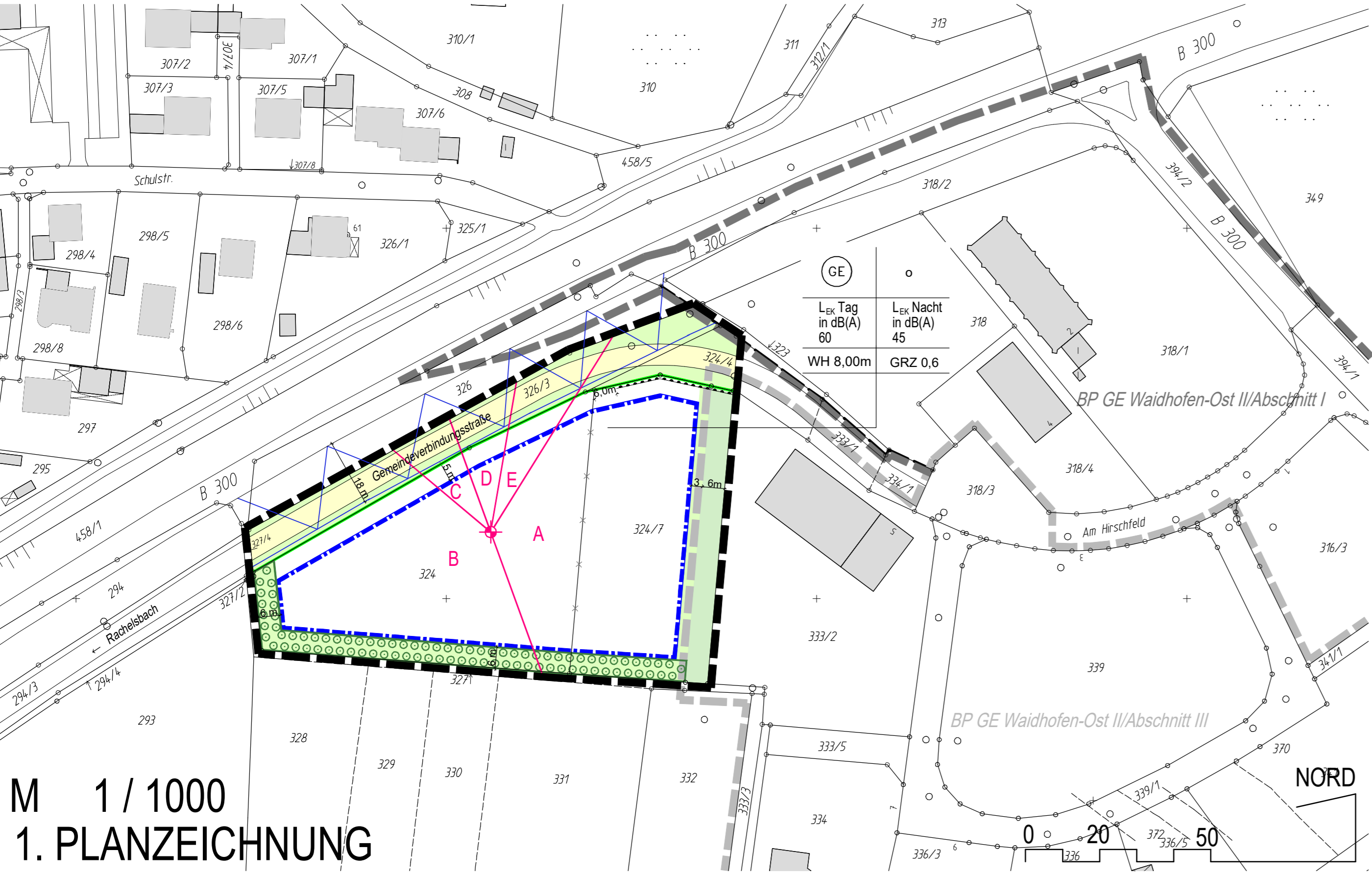


GEMEINDE Waidhofen
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET
"Waidhofen Ost II / Abschnitt V
MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Waidhofen-Ost II/ Abschnitt III"



M 1 / 1000
1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waidhofen beschließt aufgrund
- der §§ 2 , 9 und 10 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 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt V"
"mit Teiländerung des Bebauungsplanes Waidhofen-Ost II/Abschnitt III"
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen, den Hinweisen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen durch Text in der jeweils 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 (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO), GRZ 0,6 (Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO), WH 8,00m (maximale Wandhöhe)
- 3. Baugrenzen: Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- 4. Bauweise: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 5. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten: öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün und Straßenbegrenzungslinie, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Emissionskontingente Tag in dB(A)/m² s. Festsetzung durch Text Nr. 8
Emissionskontingente Nacht in dB(A)/m² s. Festsetzung durch Text Nr. 8
Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente s. Festsetzung durch Text Nr. 8

- 6. Grünflächen: private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung, sonstige private Grünflächen, Anbauverbotszone
- 7. Anbauverbotszone

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

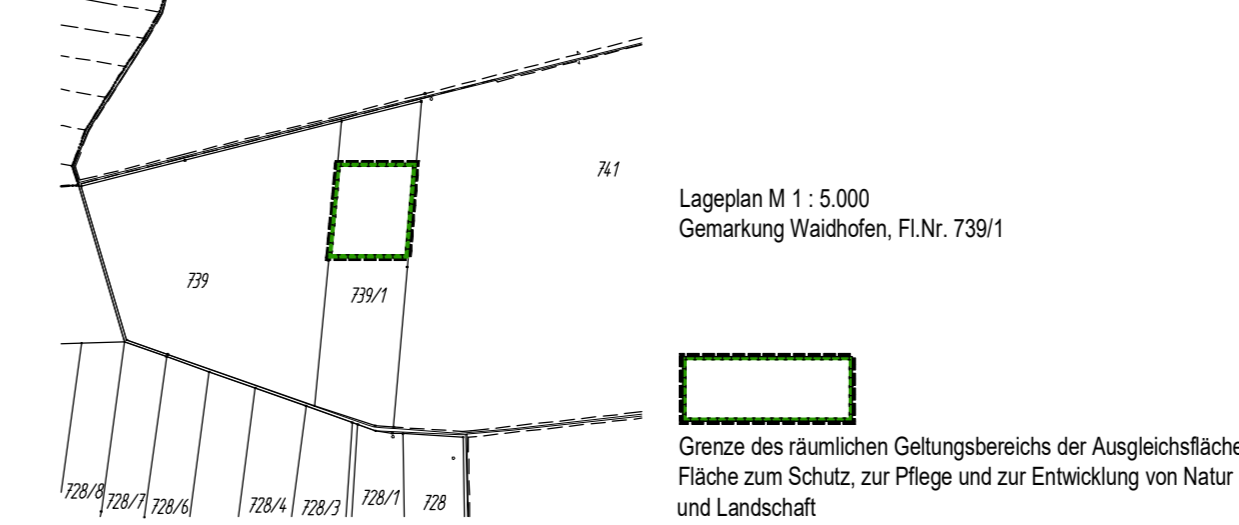
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt I
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Waidhofen Ost II / Abschnitt III
- Maßangabe in Meter, z.B. 18 m
- Flurstücknummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Höhenangaben Bestand in Metern über Normalnull
- aufzulösende Grundstücksgrenze

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 Gewerbebetriebe mit Innenstad-relevanten Sortimenten und Sortimenten zur Nahversorgung sind nicht zugelassen.
1.4 In den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und den sonstigen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig. In den sonstigen privaten Grünflächen sind ausnahmsweise zwei Querungen, die eine maximale von 10 m Breite aufweisen und zueinander einen Mindestabstand von 10 m einhalten müssen, zulässig. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind in privaten Grünflächen zulässig.
2. Gebäudehöhen und Dächer
2.1 Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf max. 8,00 m betragen. Die Gesamthöhe der Gebäude darf 11,00 m nicht überschreiten.
2.2 Allgemein zulässig sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° bis 30°, Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30°. Der Gebäudfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen; davon sind Ausnahmen zur Ableitung des Regenwassers zulässig.
2.3 Dachdeckungen sind nur in den Farben rot, rotbraun oder anthrazitfarben, jeweils nicht reflektierend, zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
2.4 Zur Belichtung sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,80 Breite bis max. 1,40 m Höhe oder Lichtbänder im Firstbereich zulässig.
2.5 Ausnahmen im Hinblick auf Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Belichtung können zugelassen werden aus konstruktiven Gründen, insbesondere bei hohen Spannweiten.
3. Werbeanlagen an Gebäuden, Pylone, Fahnen und unzulässige Werbeanlagen
3.1 Werbliche oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszonen unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszonen sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Die Größe der Werbeanlagen darf max. 10% der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite betragen.
3.2 Werbeanlagen im Dachbereich (überhalb der Trauflinie) der Gebäude sind unzulässig. Blinkende, lichtwechselnde oder unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.
3.3 Für die Außenwände und Dächer sind mit Ausnahme 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.
4. Auffüllungen und Abgrabungen, Stützmauern und Böschungen
4.1 Auffüllungen sind bis max. Oberkante Erschließungsstraße zulässig.
4.2 Stützmauern sind nicht zulässig.
4.3 Böschungen dürfen max. im Verhältnis 1 : 2 (Höhe : Breite) oder flacher angelegt werden.
5. Garagen / Stellplätze
5.1 Die Anordnung der Stellplätze ist auch außerhalb der Baufenster, jedoch nicht in den Grünflächen, zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
5.2 Für das Bauvorhaben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Stellplätze gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in dem gemäß Festsetzung Nr. 7.4 festgesetzten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Stellflächen auf den privaten Grünflächen sind jedoch unzulässig.
6. Einfriedungen und Zufahrten
6.1 Zur Einfriedung der Baugrundstücke ist ein sockelloser Maschendrahtzaun bzw. Stabgitterzaun mit einer maximalen Ansichtshöhe von 2,0 m zulässig.
6.2 Soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist, ist je Gewerbegrundstück eine in der Lage veränderbare Zufahrt mit einer Breite von maximal 10 m zulässig. Weitere Zufahrten können bei nachweisbarem Bedarf ausnahmsweise zugelassen werden.
6.3 Direkte Zufahrten zu Stellplätzen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sind unzulässig.
7. Grünordnung
7.1 Die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen. Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche sind drei Bäume zu pflanzen oder zu erhalten, wobei durch andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans festgesetzte Bäume angerechnet werden. Die Abstände von Bäumen zu umliegenden Straßen von 7,5 m dürfen dabei nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbauverwaltung unterschritten werden. Zu landwirtschaftlichen Wegen müssen mindestens 2 m Pflanzabstand eingehalten werden. Der Abstand festgesetzter Bäume untereinander muss mindestens 10 m betragen. Zur Pflanzung festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der angegebenen Mindestqualität nachzupflanzen.
7.2 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung: In diesen Flächen sind lockere gruppenhafte Bepflanzungen auf mindestens 60% der Länge entlang den äußeren Grundstücksgrenzen mit einem Baumanstell von max. 20% anzulegen. Bei der Bepflanzung sind heimische Sträucher und Bäume gem. Artenlisten der textlichen Festsetzung Nr. 7.5 in der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
7.3 Bepflanzung von Stellplätzen: Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
7.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
7.5 Artenliste: Für alle Neupflanzungen sind die Arten aus der folgenden Liste vorzugsweise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sorten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sowie Nadelholzhecken sind nicht zulässig. Neu zu pflanzende Hecken sollen aus mindestens sechs der in der Pflanzliste empfohlenen Arten bestehen. Großkronige Bäume (auch für Straßenbepflanzung und Parkplätze): Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm. Spitzahorn - Acer platanoides, Bergahorn - Acer pseudoplatanus, Winterlinde - Tilia cordata, Stieleiche - Quercus robur. Mittel- und kleinkronige Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm. Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Weißdorn - Crataegus monogyna, Vogelbeere - Sorbus aucuparia, Traubenkirsche - Prunus padus. Sträucher: Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60-100. Feldahorn - Acer campestre, Roter Harniege - Cornus sanguinea, Haselnuß - Corylus avellana, Weißdorn - Crataegus monogyna, Liguster - Ligustrum vulgare, Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum, Kreuzdorn - Rhamnus cathartica, Schwarzer Holunder - Sambucus nigra, Wolliger Schneeball - Viburnum lantana, Schneeball - Viburnum opulus, Salweide - Salix caprea.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung wird eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 739/1 der Gemarkung Waidhofen aus dem gemeindlichen Ökokonto im Umfang von 3.253 m² zugewidmet. Entwicklungsziele und -maßnahmen bestimmen sich nach dem gemeindlichen Ökokonto.



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_{EX} und Zusatzkontingente L_{EX,zus,k} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags (6,00 h - 22,00 h) noch nachts (22,00 h - 6,00 h) überschreiten:

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

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-)Fläche	Flächengröße (m²)	Emissionskontingent L _{EX} (dB(A)/m²)	
			Tag (06 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 06 Uhr)
"Waidhofen - Ost II/V"	GE Ost II/V	7.370 m²	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die kontingierten Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E um folgende Zusatzkontingente L_{EX,zus,k}:

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

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag und Nacht	Sektorenwinkel	von Norden im Uhrzeigersinn
A	5 dB(A)	32°	bis 160°
B	2 dB(A)	160°	bis 310°
C	0 dB(A)	310°	bis 340°
D	0 dB(A)	340°	bis 10°
E	5 dB(A)	10°	bis 32°

Bezugspunkt im GK-System 4451612,00 / 5382518,00

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k_{L,EX} durch L_{EX,k} + L_{EX,zus,k} zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze 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. Hinweis: Für die Büroräumlichkeiten und Aufenthaltsräume sind die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 zu beachten.

9. Genehmigungsverfahren

Die Anwendung des Genehmigungsverfahren für gewerbliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs wird ausgeschlossen. Für gewerbliche Bauvorhaben ist eine Baugenehmigung gemäß Art. 59 bzw. 60 BayBO erforderlich.

10. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 4. Unverschlussten Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Um die Versickerung trotz hohem Grundwasserstand zu gewährleisten, sind auf den Grundstücken geeignete Sickerbereiche und Regenrückhalteanlagen anzulegen und freizuhalten. Die Maßnahmen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Oberflächenwasser von Grundstücksflächen, bei dem Gefahr einer mehr als nur geringfügigen Verschmutzung besteht, ist durch eine den Regeln der Abwassertechnik entsprechende Anlage auf dem Grundstück zu reinigen, bevor es versickert wird. Es dürfen in keinem Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.
- 5. Gegen mögliche hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölböden / Tanklager und sonstige Anlagen gegen Auftrieb zu sichern.
- 6. Notwendige Kabelverteilerschränke des Energieversorgers sind in die Privatgrundstücke vordersseitig bündig mit dem Leistenstein zu stellen.
- 7. Bodendenkmäler, die bei Bauvorhaben zulage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 8. Sofern im Bereich des B-Planes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mitzuteilen.
- 9. Die Nutzung regenerativer Energien im Gewerbegebiet wird ausdrücklich begrüßt. Weiterhin soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.
- 10. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- 11. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 300 sind nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße. Die Befahrbarkeit der Feldwege und Zufahrten zu den Feldern, auch mit breiten Bestell- und Erntemaschinen, muss jederzeit gegeben sein.
- 12. Durch die Ortsanlage ist das Auftreten landwirtschaftlicher Emissionen, wie Lärm, Staub und Gerüchen, auch an Wochenenden und Feiertagen möglich.
- 13. Auch für festgesetzte Pflanzungen gelten die Grenzabstände für Bepflanzungen laut Art. 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

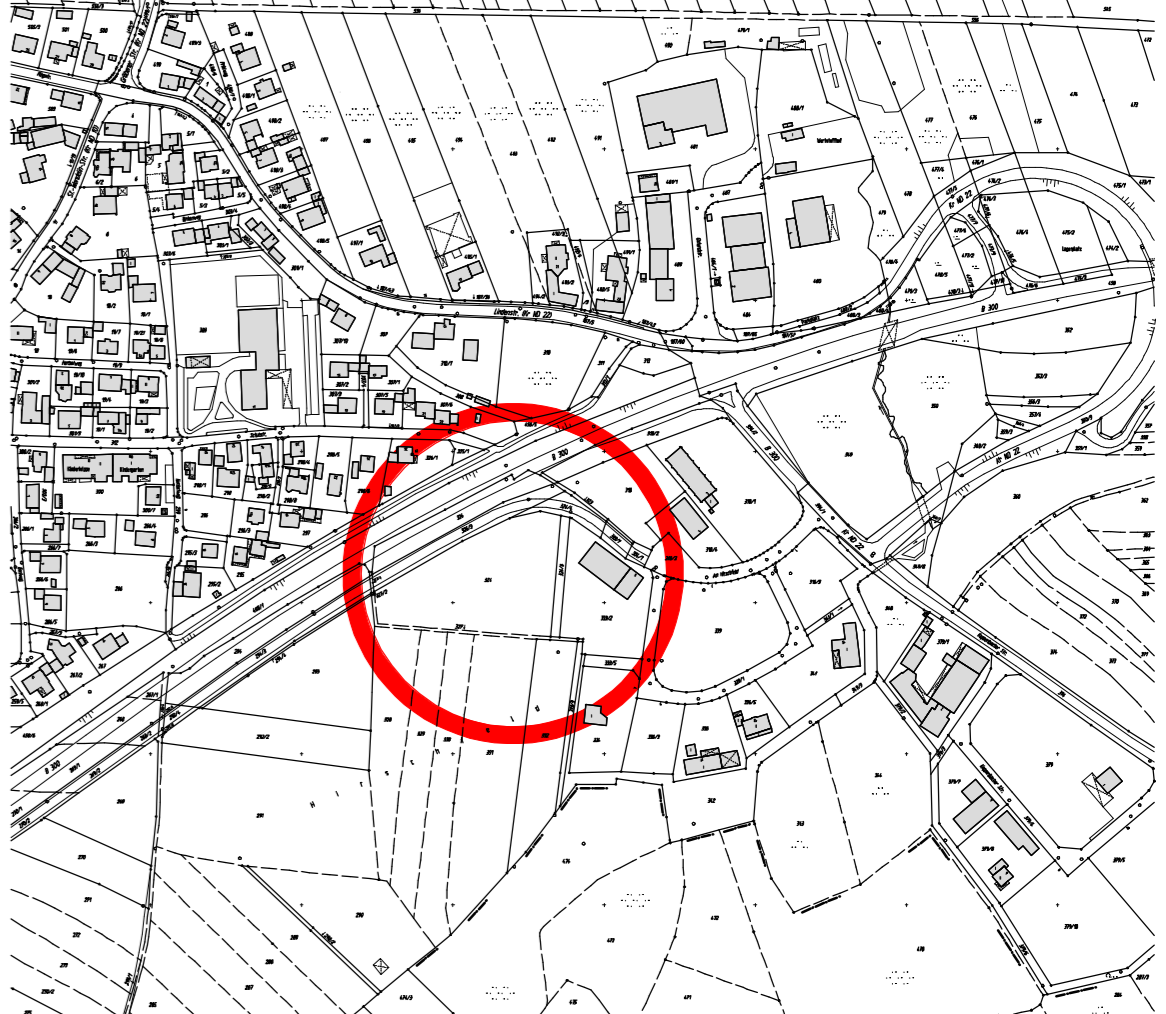
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Waidhofen hat in der Sitzung vom 11.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2016 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 26.01.2016 hat in der Zeit vom 22.09.2016 bis 24.10.2016 stattgefunden. Am 11.10.2016 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 26.01.2016 hat in der Zeit vom 22.09.2016 bis 24.10.2016 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2017 bis 12.10.2017 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2017 bis 12.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.03.2018 bis 17.04.2018 erneut beteiligt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2018 bis 17.04.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- 8. Die Gemeinde Waidhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2017 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
GEWERBEGEBIET Waidhofen Ost II / ABSCHNITT V
mit Teiländerung des Bebauungsplanes Waidhofen-Ost II/Abschnitt III

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

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

PFAFFENHOFEN, DEN 26.01.2016
GEÄNDERT, DEN 20.12.2016
GEÄNDERT, DEN 19.12.2017