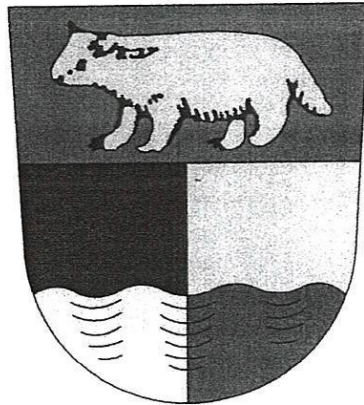


# BEBAUUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET WAGENHOFEN – ÄNDERUNG



#### **4. FESTSETZUNG DURCH TEXT**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet m. B. (mit Beschränkung: = Emissionsbegrenzung) auf tags 60 dB (A), nachts 45 dB (A) / qm festgesetzt.

Es dürfen keine abwasserintensiven Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

- 1.2 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Wohnungen dürfen erst erstellt werden, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb errichtet worden ist, oder gleichzeitig errichtet wird.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Grundflächenzahl

$$\text{GRZ} = 0,8$$

### 2.2 Geschoßflächenzahl

$$\text{GFZ} = 1,6$$

### 2.3 Baumassenzahl

$$\text{BMZ} = 5,6$$

## 3. Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

## 4. Gestaltung der Gebäude

### 4.1 Dächer

Für Betriebsgebäude und Wohngebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- Betriebs- und Nebengebäude 18° - 35°

- Wohngebäude 18° - 45°

- Die Dächer von selbstständigen Gebäuden sind mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First zu errichten.

Dächer von Anbauten können einseitig geneigt sein. Die Dachflächen sind in ziegelrotem oder rotbraunem Material in matter Oberfläche auszuführen.

4.2 Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz ist nicht zugelassen. Die Verkleidung von Fassaden mit Wandplatten, sowie nicht glänzenden Metallverkleidungen sind ausnahmsweise zulässig, jedoch sind vorgesehene Verkleidungen von Gemeinde und Kreisbauamt vorher genehmigen zu lassen. Grelle Farbgebung ist unzulässig.

4.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen durch vertikale Elemente, wie z. B. Pfeiler, durchgehende Lichtbänder oder Gebäudeversätze (Vor- oder Rücksprünge) gegliedert werden.

4.4 Giebelbreiten über 20 m sind unzulässig; werden mehrere Giebel zusammengebaut, so ist die Fassade jeweils am Schnittpunkt der Giebel in der gesamten Wandhöhe zu gliedern (z. B. Versatz)

4.5 Geländeaufschüttungen über Niveau der Erschließungsstraße sind unzulässig.

## 5. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,60 m nicht übersteigen. Bezugspunkt ist OK Erschließungsstraße. Als Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune, grün beschichtet zugelassen.

Es sind nur Einzelfundament für die Zaunpfosten zugelassen, keine sichtbaren Sockel. Einfriedungen an den Grenzen zur Erschließungsstraße müssen hinter die privaten Grünstreifen zurückgenommen werden. Zwischen Einfahrtstor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

## 6. Anlagen der Außenwerbung

Am Anfang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Firmen aufzustellen. Am Gewerbebestandort selbst ist lediglich noch ein Firmenschild zugelassen. Werbeanlagen in Form von grellen Leuchtreklamen sind nicht erlaubt.

## 7. Belange des Immissionsschutzes

Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Emissionen im gegenüberliegenden Wohnbaugebiet nicht zu Überschreitungen der dort gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte führen.

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB (A) pro Quadratmeter und 45 dB (A) pro Quadratmeter nachts nicht überschreiten.

Im Zweifelsfall kann von der Gemeinde in Abstimmung mit der 'Unteren Immissionsschutzbehörde' der Nachweis über die Einhaltung der o. g. Schallpegel durch ein nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz anerkanntes Büro gefordert werden.

Das Gewerbegebiet liegt in der Zone B des militärischen Flugplatzes Neuburg-Zell. Zum Schutz vor Fluglärm müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB (A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenstreifen mit extensivem Pflegeanspruch zu gestalten.

Für die durch Planzeichen festgelegte alleearartige Bepflanzung sind Bäume folgender Art und Qualität zu verwenden.

- Fraxinus excelsior, Esche 3xv, StU 16 – 18 mB

### 9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Für die durch Plansignatur festgesetzten Flächen sind nur Gehölze der Pflanzliste I zulässig.

- Bäume der Wuchsklasse I gemäß Planzeichen

- Sträucher und Heister, Pflanzabstand 1,5 m

### 9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

#### Fläche A

- In die Fläche A ist eine durchgehende muldenartige Vertiefung für das Einleiten von Dachwässern einzubauen.  
Einzelne Aufstautümpel sind als Versickerungsflächen dazwischenschalten. Bei extrem – Regenfällen muss durch die Ausbildung der Mulde ein kontrolliertes Abfließen bis zum Neidfeldgrabe gewährleistet sein.
- Die Erschließungsstraße ist im Bereich der Mulde als Brücke auszubilden. Hierbei muss mindestens eine 5 m breite und 1 m tiefe Öffnung verbleiben.
- Für die Bepflanzung gelten folgende Festsetzungen:
  - Für die durch Signatur festgesetzten Baumstandorte sind nur Bäume der Wuchsklasse I entsprechend der Pflanzliste zulässig.
  - Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Stück und höchstens 35 Stück zu pflanzen.
    - Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Insgesamt soll durch die Strauchschicht ein Deckungsgrad von 25 % erreicht werden.
    - Die Pflanzauswahl richtet sich nach Pflanzliste 1 Sträucher.
  - Die Restflächen (insbesondere der Muldenbereich) sind durch extensive Pflege freizuhalten, (als Wiesen, Schilf- oder Hochstaudenfluren).

#### Fläche B

- Anlegen einer Mulde und Bepflanzung wie bei Fläche A, hier jedoch Deckungsgrad der Strauchschicht 40 %.
- Bei Neupflanzungen im Bereich des Neidfeldgrabens ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Böschungsoberkante einzuhalten.

#### Fläche C

- Anlegen einer Mulde und Bepflanzung wie bei Fläche A, hier jedoch Deckungsgrad der Strauchschicht 60 %.

Restflächen zwischen gruppenartiger Bepflanzung sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Für die Fläche A und B ist ein Pflegekonzept zu entwickeln.

#### Fläche D

- Ökologische Ausgleichfläche  
Erhalt und Sicherung eines extensiv genutzten Wiesenstreifens entlang des Grabens (Verbindungsfunktion zu Ersatzbiotop Feldgehölz), Ausbildung flacher Mulden.  
Pflege: Mahd 1 x jährlich im Spätsommer bis Herbst.

### 9.4 Festsetzungen zu privaten Grünflächen

- Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche sind neben den ausgewiesenen, umgebenden Pflanzstreifen als Grünfläche (Vegetationsfläche) zu gestalten.  
Auf dieser Fläche sind Nutzungen jeglicher Art (Lagernutzung, Stellplätze u. ä.) untersagt.
- Entlang der Erschließungsstraße ist ein mind. 3 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.  
Pflanzauswahl nach Pflanzliste 2.

- Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Pflanzstreifen ausgewiesen. Sie sind entsprechend der angrenzenden Biotopflächen (vgl. 9.3 Fläche A, B und C) zu gestalten.
- Unter Anrechnung der bei 9.5 festgesetzten Anzahl von Bäumen ist je 40 qm angefangener Grundstückfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse I und ein Baum der Wuchsklasse II aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem u. a. die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen sind.

### 9.5 Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Ausnahme Lagerung wassergefährdender Stoffe), zulässig sind:

- Schotter
- Schotterrasen
- Kies
- Rasengittersteine
- Pflaster mit Rasenfuge

Stellplätze sind durch Bäume zu untergliedern. Dabei ist nach je 4 Stellplätzen mindestens 1 Baum (Wuchsklasse I aus Pflanzliste 2) auf einem mindestens 1,5 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

### 9.6 Zufahrten

Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzung dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Liegen zwei Einfahrten nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mindestens 2 m breiten und mehr als 10 qm großen Pflanzstreifen zu trennen.

### 9.7 Fassadenbegründung

Mindestens 20 % der Fassaden sind zu begrünen. Für die Begrünung sollten die am wenigsten gegliederten Fassaden ausgewählt werden. Die Begrünung kann mit Selbstklimmern oder mit Unterstützung durch Kletterhilfen erfolgen. Die Pflanzauswahl hat nach Pflanzliste 3 zu erfolgen. Es ist mindestens 1 Pflanze je 5 laufende Meter zu pflanzen.

### 9.8 Pflanzliste 1 öffentliche Grünflächen

#### Bäume Wuchsklasse I

Art	Pflanzqualität	ca. Anteil
Alnus glutinosa, Roterle	StBu 3xv mB 14 – 16	25 %
Ulmus laevis, Flatterulme	H 3xv mB 14 – 16	5 %
Fraxinus excelsior, Esche	H 3xv mB 14 – 16	25 %
Quercus robur, Stieleiche	H 3xv D.B. 14 – 16	25 %
Salix alba, Silberweide	H/Stb 3xv mB 14 – 16	20 %

#### Sträucher (Pflanzqualität: 2xv oB 60 – 100)

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Frangula alnus, Faulbaum  
Prunus padus, Traubenkirsche  
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere  
Rubus idaeus, Himbeere

BAUVORHABEN: BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET WAGENHOFEN - ÄNDERUNG  
BAUHERR: GEMEINDE WAGENHOFEN

Sambucus nigra, Holunder  
Viburnum opulus, Schneeball  
Salix triandra, Mandel-Weide  
Salix cinerea, Grau-Weide  
Salix aurita, Ohrchen-Weide

## 9.9 Pflanzliste 2 private Grünflächen

### **Bäume Wuchsklasse I (Pflanzqualität: H 3 xv mB 16 – 18)**

Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Alnus glutinosa, Roterle  
Fraxinus excelsior, Esche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde

### **Bäume Wuchsklasse II (Pflanzqualität: Hei 2 xv mB 150 – 200)**

Acer campestre, Feldahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Sorbus aucuparia, Eberesche

### **Sträucher (Pflanzqualität: 2 xv oB 60 – 100)**

Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Hasel  
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen  
Frangula alnus, Faulbaum  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Prunus padus, Traubenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehdorn  
Sambucus nigra, Holunder  
Sambucus, racemosa, Traubenholunder  
Viburnum opulus, Schneeball

## **Pflanzliste 3 Fassadenbegrünung**

### - ohne Kletterhilfe

Hedera helix, Efeu  
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`, Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`, Wilder Wein

### - mit Kletterhilfe

Clematis vitalba, Waldrebe  
Lonicera caprifolium, Jelängerjelier  
Humulus lupulus, Hopfen

### Textliche Hinweise und Empfehlungen:

Befestigte Flächen sollen durch geeignetes Gefälle in Vegetationsflächen entwässert werden, um auch hier einen Beitrag zur Entlastung der Abwasserbeseitigung zu leisten.

## 10. Belange des Straßenbauamtes

- 10.1 Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der St 2035 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 10.2 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zu den beiden Staatsstraßen sind nicht zulässig.

## 11. Belange der Wasserwirtschaft

- 11.1 Alle Bauvorhaben müssen an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- 11.2 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- 11.3 Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf!
- 11.4 Ein 5 m breiter Uferstreifen entlang des Neidfeldgrabens ist freizuhalten.
- 11.5 Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt werden.  
Das Regenwasser ist auf den Grundstücken großflächig zu versickern. Mit dem Einzelbauantrag ist ein Nachweis über die Sickerfähigkeit vorzulegen und ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Überschüssige, unverschmutzte Anteile werden in die öffentlichen Grünflächen geleitet. Diese werden so angelegt, dass sie als Regenrückhalteflächen auch für die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsflächen geeignet sind.

## 12. Abfallbeseitigung

- Nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sind wieder verwertbare Reststoffe per Satzung von Restmüllentsorgung ausgeschlossen.
- Im einzelnen Bauantrag müssen deshalb Standorte für Tonnen bzw. Container für Wertstoffe und Restmüll in ausreichender Größe vorgesehen werden.
- Der Standort und die Größe sind vorher im Einvernehmen mit dem zuständigen Abfallberater des Landratsamtes abzuklären



## 5. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Gesamtgröße ca. 5,1 ha
2. Tore und Türen dürfen nicht auf öffentlichen Flächen aufschlagen
3. Zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich
4. Auf die von der Staatsstraße 2035 und 2046 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen  
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen
5. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten
6. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
7. Das Gewerbegebiet liegt innerhalb von archäologischen Vorbehaltsflächen. Auf die Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
8. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten
9. Betriebe die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, müssen dies in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beantragen
10. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Baumaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis
11. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauflauglich zu machen
12. In die Kläranlage darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden



BAUVORHABEN: BEBAUUNGSPLAN GWERBEGBIET WAGENHOFEN - ÄNDERUNG  
BAUHERR: GEMEINDE WAGENHOFEN

**Verfahrensvermerke:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in der öffentlichen Sitzung am 07.04.2005 die Änderung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Wagenhofen` beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren im Sinne von § 13 BauGB

Rohrenfels, den - 8. 04. 2005

  
.....  
1. Bürgermeisterin, Frau Karin Schäfer, Gemeinde Rohrenfels

**2. Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat Rohrenfels hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 07.11.2006 gebilligt.

Rohrenfels, den - 8. 12. 2006

  
.....  
1. Bürgermeisterin, Frau Karin Schäfer, Gemeinde Rohrenfels

**3. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 07.11.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB vom 27.12.2006 bis 31.01.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 13 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 27.12.2006 bis 31.01.2007 statt.

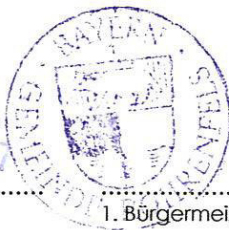
**4. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss vom 01.03.2007 die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 7. November 2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 23.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes `Gewerbegebiet Wagenhofen` ist damit in Kraft getreten.

Rohrenfels, den 22. 03. 2007



  
.....  
1. Bürgermeisterin, Frau Karin Schäfer, Gemeinde Rohrenfels