

A FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans
- GI GADEN IV

GRZ	GFZ
0,8	2,4
BMZ	-
10	
WH	16
	○
- festgesetzte Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch / STROM
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch / GAS
- Überschwemmungsgebiet

- 16 Industriegebiet GRZ 0,8 BauNVO
- GRZ: 0,8
- GFZ: 2,4
- BMZ: 10
- WH: 16
- offene Bauweise
- Baugrenze
- festgesetzte Grundstücksgrenzen- und Ausfahrt
- offentliche Straßenverkehrsflächen
- offentlicher Fußweg
- offentlicher Mehrweckstreifen
- öffentliche Grünfläche
- Wald
- Wald (Windwurfgefährdete Bäume entfernen) (Entwicklung von Waldrandern im Norden und Osten angrenzend an das Industriegebiet)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen nach §30BnatSchG geschützt - BESTAND -
- SICHTFELDER: Die festgesetzten Sichtreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfrei), Ablagungen und sich befindendem Bewuchs über 0,8 m über Fahrhöhe, und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume nur als Hochstamm (Astansatz über 2,5m über Fahrb.) zu pflanzende Bäume
- Baum-Strauch-Pflanzung, 4-Reihig (Pflanzgebiet 1)
- Private Grünfläche mit einreihiger Strauchpflanzung (Mindestbreite = 2 m)
- LÖSCHWASSERBEHÄLTNER (300 m³)

- ### B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 2300 m²
 - Parzellennummer
 - Hauptversorgungsleitung oberirdisch / STROM
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch / GAS
 - Überschwemmungsgebiet

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Gebiet wird ausgewiesen als GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO). Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen nur für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§17 Abs.1 BauNVO):
Grundflächenzahl GRZ: 0,8
Geschossflächenzahl GFZ: 2,4
Baumannszahl BMZ: 10
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Wandhöhe WH ist mit max. 16,0 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2/a BauGB)**
Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/Baulinien festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO. Garagen und Nebengebäude sind im Rahmen des Art. 6 (9) BayBO als Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen hat gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung zu erfolgen.
- Immissionsschutz**
Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691: 2006-12, weder Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente L_{eq} tags und nachts in dB.

Teilfläche/Parzelle	L _{eq} tags	L _{eq} nachts
1 - 16	65	50

- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente L_{eq} erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.
Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist nicht zulässig.
- Für die Beurteilung der Gewerbe- und Industrieeräusche innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sind die Emissionskontingente L_{eq} nicht heranzuziehen. Innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt die Beurteilung der Geräuschsituation nach den Kriterien der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998).
- Bei Errichtung schutzbedürftiger Räume (Betriebsleienwohnungen, Büros) ist nachzuweisen, dass bei Ausscheidung der zulässigen Immissionswirksamen Schallleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionswerte für Gewerbe- und Industriegebiete nach der TA Lärm vom 26. August 1998 nicht überschritten werden.
- In den Baugenehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten erforderlich. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs (außerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen "GI Gaden I, II, III und IV"), dass die Beurteilungspegel für den jeweils geplanten Vorhaben ausgehende Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Meteorologie Verhältnisse und Abschirmungen sowie Reflexionsinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten (d.h. TA Lärm) die für die vom zweiten Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

Die Errichtung von Betrieben, die unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen, ist ausgeschlossen.

8. Baurechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO
Die Wandhöhe WH ist mit max. 16,0 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt.
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
SD Satteldach
PD Puttdach
TD Tonnendach
FD Flachdach mit extensiver Begrünung mit DN 0° bis 15°

11.3 Wand- und Dachbegrünung

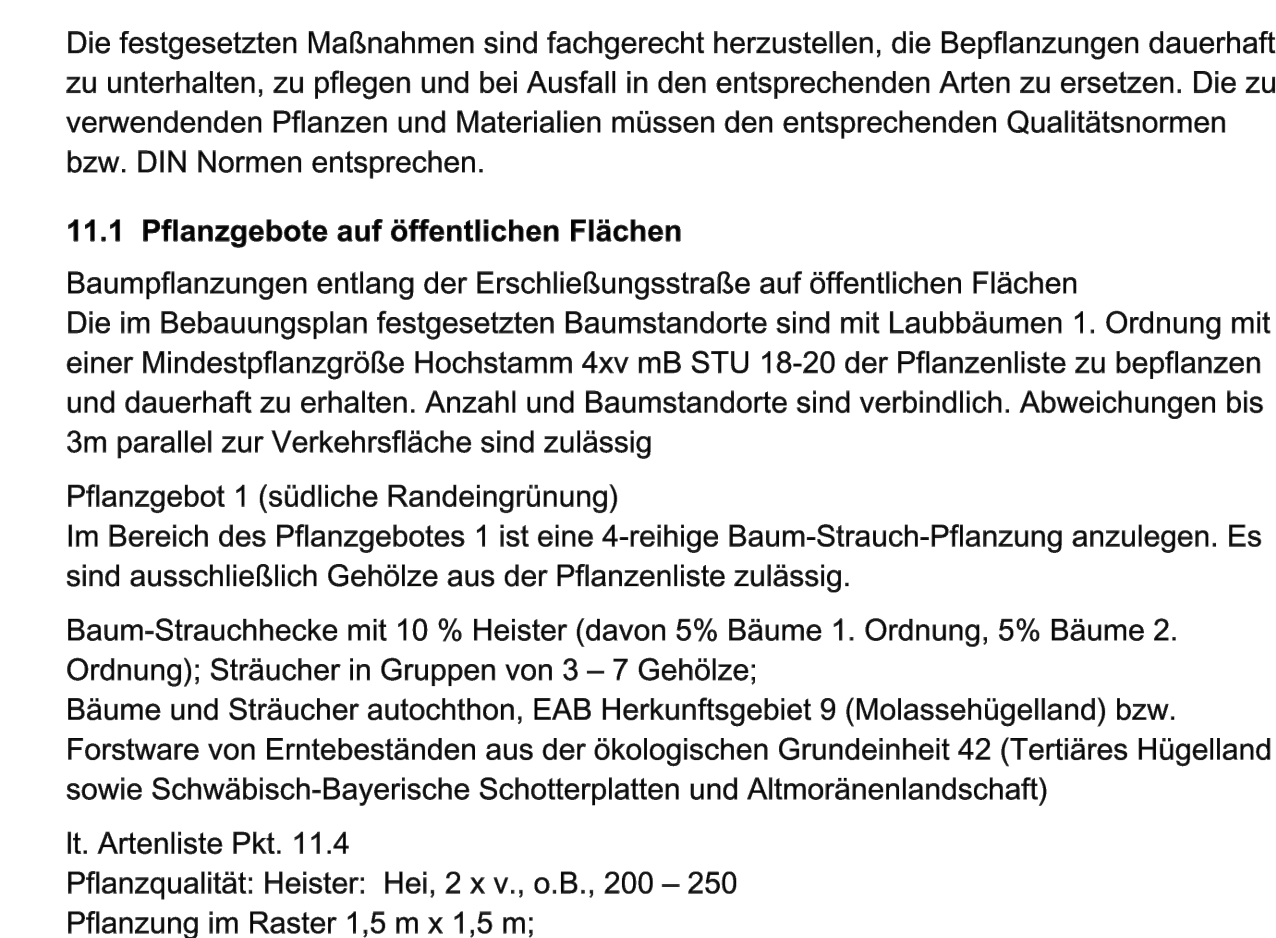
An banalen Außenwänden und Außenwänden die den Endzustand der baulichen Entwicklung darstellen sind Pfanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen oder Spaliere vorzusehen. Die Pflanzungen sind im Freiflächenstellungsplan darzustellen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind soweit dem innerbereichlichen Belange nicht entgegenstehen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit Gräser- und Sedumarten auszuführen. Die Begrünung ist im Bauntrag bzw. dem notwendigen Freiflächenstellungsplan darzustellen.

11.4 Pflanzlisten

Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich sowie Pflanzgebiete auf privaten Grünflächen sind Gehölze der folgenden Pflanzlisten zu verwenden. Diese wird für alle weiteren Pflanzungen empfohlen.
Laubbäume 1. Ordnung
Stieleiche, Winterlinde, Sanddorn, Waldkiefer, Pinus silvestris, Betula pendula
Laubbäume 2. Ordnung
Feldahorn, Vogelkirsche, Haselnuss, Vogelbeere, Sal-Weide, Acer platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Prunus avium, Malus sylvestris, Sorbus aucuparia, Salix caprea

11.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen.



Schema 4-reihige randliche Eingrünung - Pflanzgebot:
Bäume 1. Ordnung
Bäume 2. Ordnung
Strauchraum
Baugebiet 1,5 1,5 1,5 1,5 4 m Landwirtschaftl. Fläche

11.2 Pflanzgebot auf privaten Flächen

Gegegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Scherung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 2 m einzuhalten (Art. 48 AGBB). Die bestehenden Gehölzstrukturen auf den öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und entsprechend zu pflegen und zu entwickeln. Ablagerungen aller Art sind nicht zulässig.

Die Befüllung von privaten Flächen bis spätestens ein Jahr nach Baueffektivität der Gebäude zu erfolgen. Die Befüllung ist fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

8. Baurechtliche Festsetzungen

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO
Die Wandhöhe WH ist mit max. 16,0 m über OK Erschließungsstraße festgesetzt.
Zulässige Dachformen und Dachneigungen DN:
SD Satteldach
PD Puttdach
TD Tonnendach
FD Flachdach mit extensiver Begrünung mit DN 0° bis 15°

11.3 Wand- und Dachbegrünung

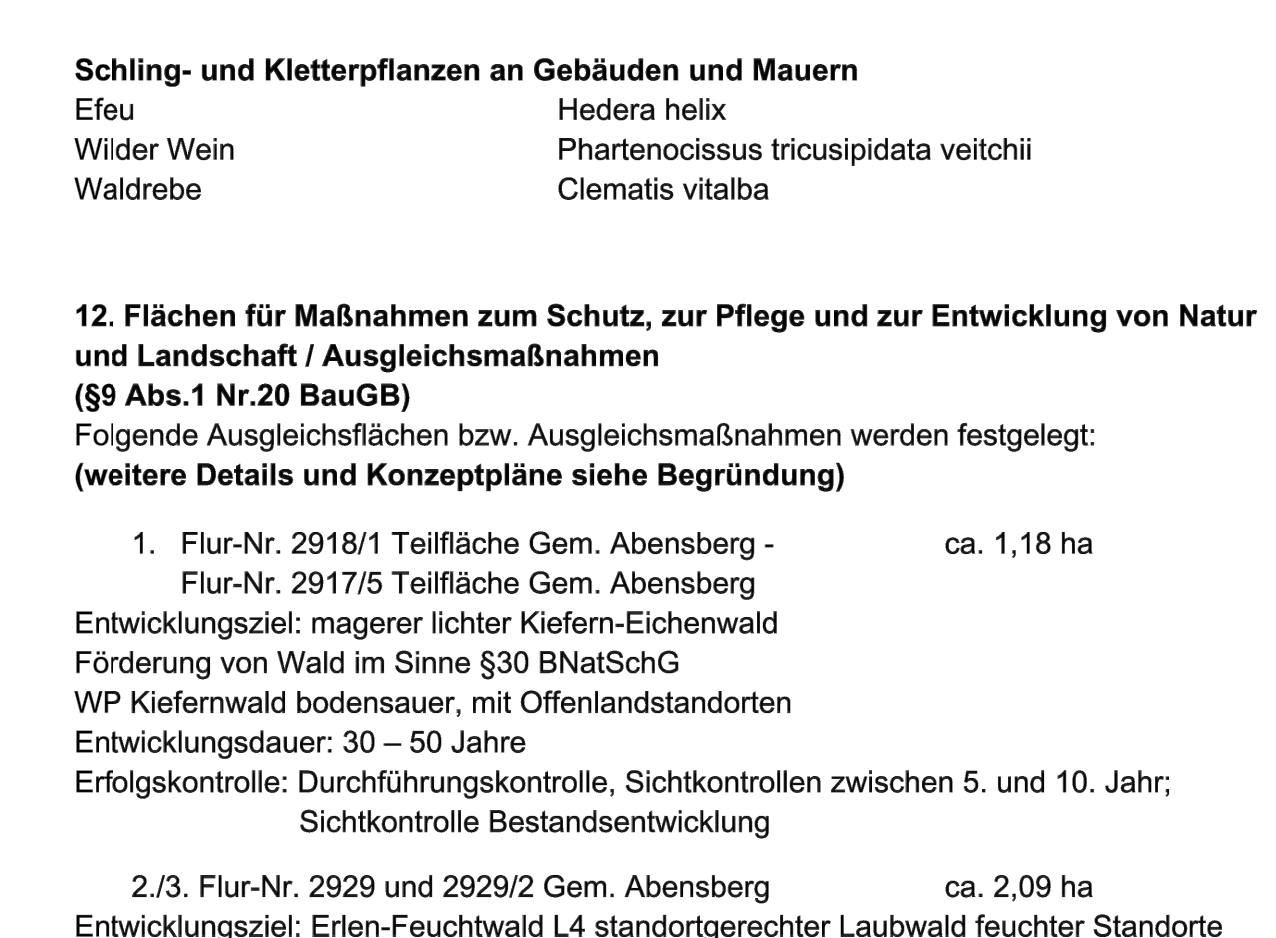
An banalen Außenwänden und Außenwänden die den Endzustand der baulichen Entwicklung darstellen sind Pfanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen oder Spaliere vorzusehen. Die Pflanzungen sind im Freiflächenstellungsplan darzustellen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind soweit dem innerbereichlichen Belange nicht entgegenstehen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit Gräser- und Sedumarten auszuführen. Die Begrünung ist im Bauntrag bzw. dem notwendigen Freiflächenstellungsplan darzustellen.

11.4 Pflanzlisten

Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich sowie Pflanzgebiete auf privaten Grünflächen sind Gehölze der folgenden Pflanzlisten zu verwenden. Diese wird für alle weiteren Pflanzungen empfohlen.
Laubbäume 1. Ordnung
Stieleiche, Winterlinde, Sanddorn, Waldkiefer, Pinus silvestris, Betula pendula
Laubbäume 2. Ordnung
Feldahorn, Vogelkirsche, Haselnuss, Vogelbeere, Sal-Weide, Acer campestre, Prunus avium, Malus sylvestris, Sorbus aucuparia, Salix caprea

11.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen.



Schema 4-reihige randliche Eingrünung - Pflanzgebot:
Bäume 1. Ordnung
Bäume 2. Ordnung
Strauchraum
Baugebiet 1,5 1,5 1,5 1,5 4 m Landwirtschaftl. Fläche

Sicherung der Zweckbestimmung der Ausgleichsflächen

Die Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Hierunter fallen u. a. die Verbot, bauliche Anlagen zu errichten, standortfremde Pflanzungen einzubringen o. nicht heimische Tiere anzusiedeln, die Flächen aufzufüllen, abzugraben (mit Ausnahme der in der Begründung beschriebenen Maßnahmen), zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen, Freizeitarrangements oder gärtnerische Nutzungen auf der Kompensationsfläche zu betreiben. Änderungen des Pflegekonzepts können nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden. Für die Herstellung der Ausgleichsfläche ist ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan vorzulegen.

D HINWEISE

- Abwasserbehandlung**
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird über die bestehenden Abwasserleitungen in die ausreichend dimensionierte Kläranlage, welche über ausreichende Kapazitäten verfügt, eingeleitet.
Im Baugebiet wird das Niederschlagswasser versickert.
Es wird auf die Niederschlagswasserfreileistungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW)“ hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Kelheim zu stellen.
Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Hierbei ist die betreffende Versickerung über die belebte Bodenzone anzubereiten. Der Bemessung der Versickerungsanlagen (Sickerwänden, Sickerböden) sind dabei die einschlägigen Regelwerke (Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-M 153) zu Grunde zu legen.
- Baugrund / Grundwasser**
Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des aufnehmbaren Sohldrucks und eventueller erforderlicher Zusatzmaßnahmen durchführen zu lassen.
Es ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudedichtungen (Eingänge, Kellerfenster etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberhöhe und Straßenoberkante zu legen.
Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.
- Baumfallgrenze/ Windwurf**
In den angrenzenden Waldbereichen um das Baugebiet sind die windwurfgefährdeten Bäume in Rücksprache mit dem Forstamt zu entnehmen bzw. es ist ein neuer windwurfsicherer Waldrand aufzubauen.
- Immissionschutz**
Bei der Genehmigung eines Vorhabens im Bereich des Industriegebietes „GI Gaden IV“ soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen „GI Gaden I, II, III und IV“ nachzuweisen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Immissionskontingente ergeben sich dabei aus den im Baugebiet festgesetzten Emissionskontingenten nach dem in der DIN 45691 festgelegten Verfahren. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt zum Vergleich mit den Immissionskontingenten unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einerrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsinflüssen) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsschritten (TA Lärm).
- Bodendenkmalpflegerische Belange**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landratsamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalpflegebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Haupversorgungsleitungen STROM und GAS**
Die 220-kV-Leitung der TennT TSO GmbH liegt den Einmündungsbereich der Haupterschließungsstraße zur Rudolf-Diesel-Straße.
Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der Leitungsschutzzone (§ 25.00 m beidseitig der Leitungsschutzzone) der 220-kV-Lg. sind rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens unter örtlicher Einweisung mit der TennT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, Leitungsstraße 51, 96052 Bamberg abzustimmen.
Die Gashochdruckleitung mit Begleitkabeln liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes in der Werkstraße und im Einmündungsbereich zur St 2144.
Sämtliche Bauarbeiten im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifen (je 3 m beidseitig der Rohrtrasse) der Gashochdruckleitung sind rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens unter örtlicher Einweisung mit der bayernets GmbH, Poosstraße 7, 80336 München abzustimmen.
- Belange des Brandschutzes**
Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung 02/2007) einzuhalten.
Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich sind den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen. (Die DIN 14 090 - "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" kann hierfür ebenfalls als Planunggröße herangezogen werden).
Werden Kamine im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminansatzöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Abensberg hat in der Sitzung vom 26.11.2015 die Aufstellung des Bauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorrentwurf des Bauungsplans in Fassung vom 18.01.2016 hat in der Zeit vom 02.02.2016 bis 01.03.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorrentwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 18.01.2016 hat in der Zeit vom 02.02.2016 bis 01.03.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 28.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2016 bis 22.08.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 28.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2016 bis 22.08.2016 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Abensberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Abensberg, den

Dr. Uwe Brandl, 1. Bürgermeister

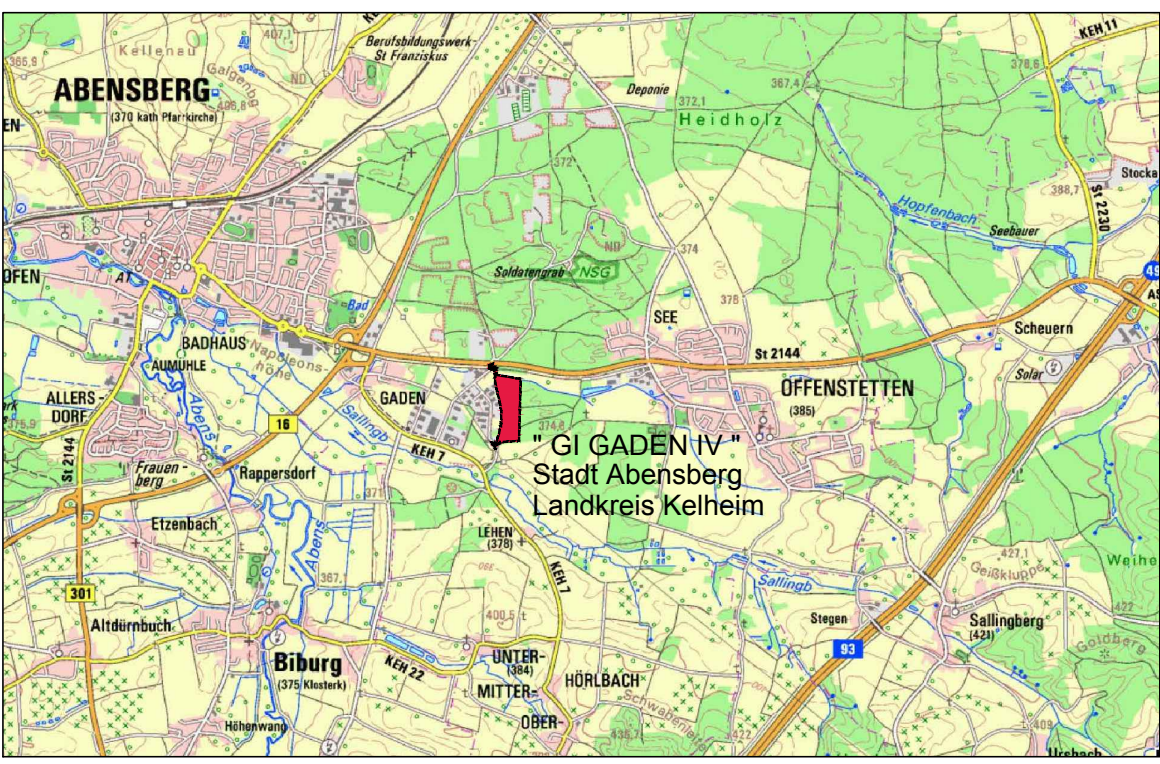
Abensberg, den

Dr. Uwe Brandl, 1. Bürgermeister



Stadt Abensberg
BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN

FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET "GI GADEN IV"



Planung Baugebungsplan: **BACHMANN & PETER**
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Planung Grünordnungsplan: **dunkel+liite** landschaftsarchitektur
Planungsträger: **Stadt Abensberg**
Stadtplan 1 93326 Abensberg
LAGEPLAN M 1 : 1000
Stand : 10.10.2016