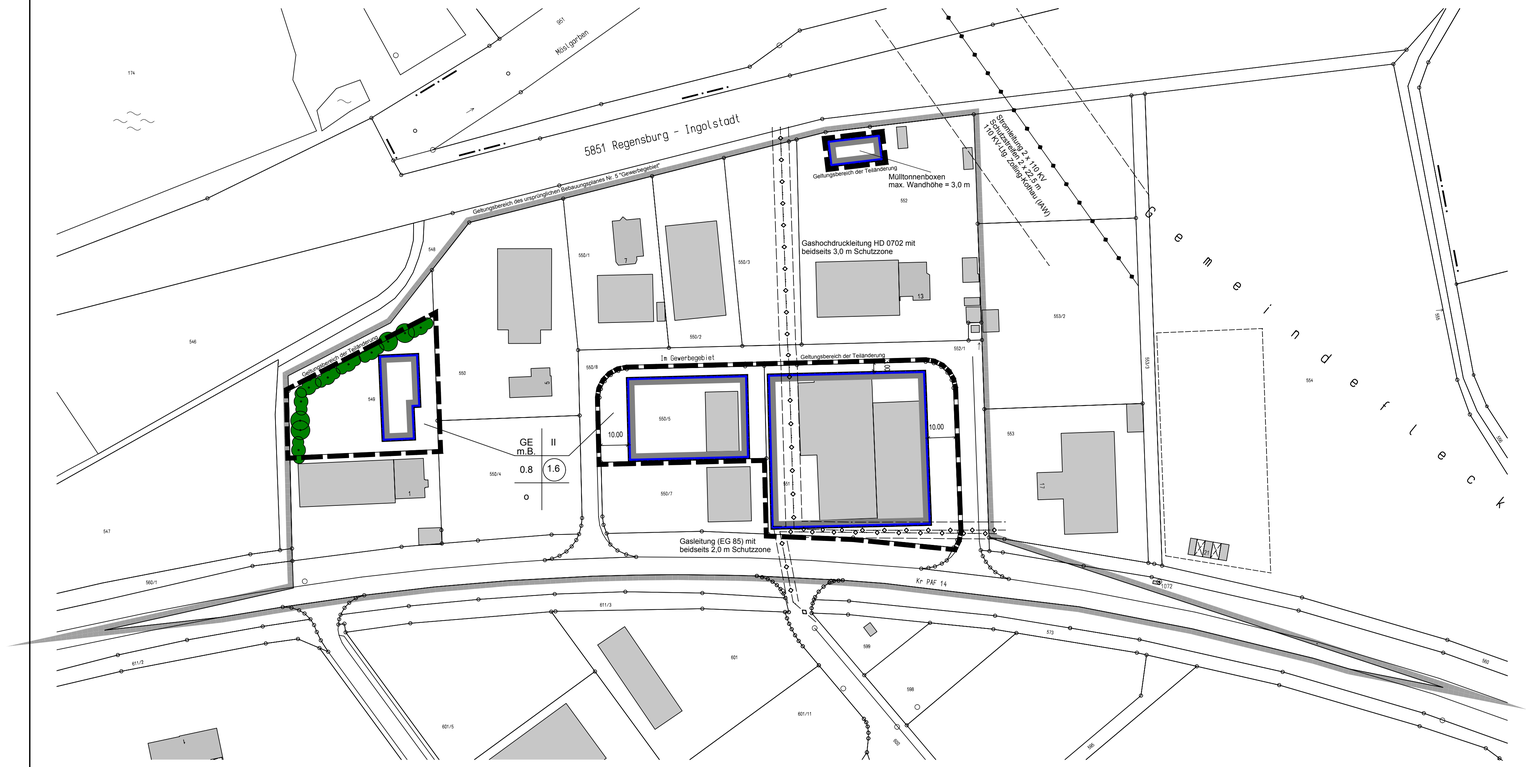


5. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt – Manching nach §12 Abs.3 Nr.2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

6. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern GmbH angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.

7. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

8. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

9. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hofbefestigungen, sowie von Hausdränagen sind auf den jeweiligen Grundstücken über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss am .....

2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am .....

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ Behörden (gemäß § 3 Abs.1 u. § 4 Abs.1 BauGB) vom ..... bis .....

4. Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis .....

5. Satzungsbeschluss am .....

6. Ausfertigung

   Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am ..... gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

   Ernsgaden, den .....

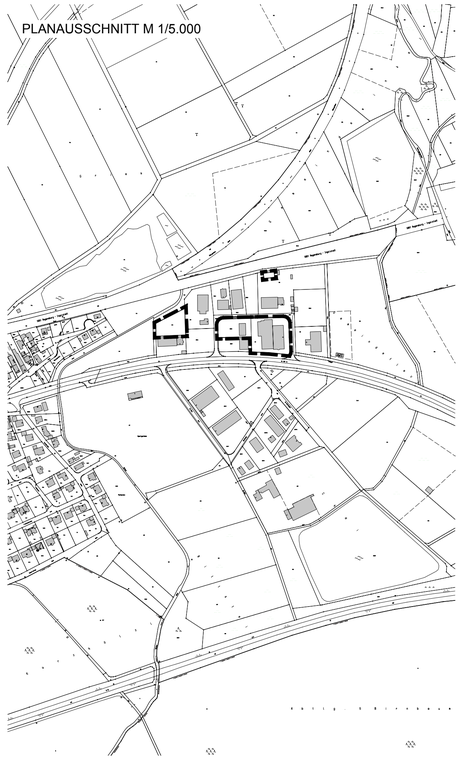
   .....
   Karl Huber
   (1. Bürgermeister)

7. Bekanntmachung am .....

   Ernsgaden, den .....

   .....
   Karl Huber
   (1. Bürgermeister)

PLANAUSSCHNITT M 1/5.000



PRÄAMBEL

Die **GEMEINDE ERNSGADEN**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)

- des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zur Zeit gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „GEWERBEGEBIET – 1. TEILÄNDERUNG" als SATZUNG

Diese 1. Teiländerung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr.5 „Gewerbegebiet" für diese Teilbereiche. Außerhalb der Geltungsbereiche der 1. Teiländerung gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet".

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE m.B. Gewerbegebiet mit Einschränkung (§8 BauNVO)

Für Fl.Nr. 549 sind Ausnahmen gemäß §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 (1.6) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4.2 10,0 Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m

5. Grünordnung

neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzflächen mit Sträuchern und mind. 20% Baumanteil

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen.

1.2 überbaubare Grundstücksflächen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO errichtet werden.

1.3 Emissionen/Immissionen:

1.3.1 Von den im Gewerbegebiet anzusiedelnden Betrieben dürfen keine Emissionen (z.B. Rauch) ausgehen, die den Flugbetrieb beeinträchtigen und damit die Flugsicherheit gefährden könnten (§29 Abs.1 LuftVG).

Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren eine luftverkehrsrechtliche Stellungnahme einzuholen.

1.3.2 Zum Schutze vor Fluglärm gemäß IMS vom 13.10.83, AZ.II B 5-9127.32/Hü, für Büro- und Aufenthaltsräume sind die baulichen Anforderungen der überarbeiteten Nutzungskriterien „Schallschutz an Gebäuden" einzuhalten.

1.3.3 Für die Nachtzeit ist ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel = 45 dB (A) festzusetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

2.1.1 Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen längstens nach 20 m einen erkennbaren Versatz aufweisen.

2.1.2 Fassadenmaterialien und –anstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

2.2 Dachgestaltung:

Hauptgebäude sind mit Satteldächern (Dachneigung 10° - 15°) zu errichten. Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

Die Bedachung hat mit Trapezblechen oder ähnlichen Materialien zu erfolgen. Die Dachfarbe ist grau.

2.3 Baukörper, Gebäudestellung:

Die Baukörper sind mit klar rechteckiger Grundrissform zu errichten.

Die Gebäudestellung der unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Baukörper hat parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.

2.4 Gebäudehöhen:

Die Traufhöhe, gemessen von der natürlichen, bzw. festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand wird mit max. 6,65 m festgesetzt.

Wegen der vorgegebenen Bauhöhenbeschränkung wird eine max. Bauhöhe, gemessen von der natürlichen, bzw. festgelegten Geländeoberkante bis zum First, von 11,0 m festgesetzt.

2.5 Zufahrten und Einfriedungen:

2.5.1 Liegen zwei Grundstückszufahrten nebeneinander, so müssen sie mit einem mind. 2,0 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzung getrennt werden.

2.5.2 Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Entlang der geschlossenen Pflanzflächen sind Einfriedungen nur an der Innenseite der Gehölzpflanzungen zulässig.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünflächen
Die durch Planzeichen festgelegte Randeingrünung des Gewerbegebietes ist als geschlossene Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten und einem Baumanteil von ca. 20% zu erstellen.

Artenauswahl:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbäume als Halb- und Hochstamm	

Zur Verhinderung des „Vogelschlages" (Kollision zwischen Luftfahrzeugen und Vögeln) dürfen keine beerentragende Gehölze angepflanzt werden.

3.2 Mit den jeweiligen Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab M 1/200 vorzulegen, die eine ausreichende und fachgerechte Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen nachweisen. Als Mindestanforderung gilt dabei 1 Laubbaum heimischer, standortgerechter Art je 300 m^2 Grundstücksfläche.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen
2. *549* Flurstücksnummern
3. bauliche Anlagen
4. Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans

GEMEINDE ERNSGADEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„GEWERBEGEBIET – 1. TEILÄNDERUNG "

GEMEINDE:	ERNSGADEN
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	**29.01.2008**
ZEICHNUNGSMASSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP)	M 1/5.000
LAGEPLAN	M 1/1.000
PLANGRUNDLAGEN:	
DIGITALE FLURKARTEN	M 1/1.000
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	M 1/5.000

PLANUNG:

SCHWARZ ARCHITEKTEN STADTPLANER .....

HOLZSTR. 47
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL: info@schwarzplan-muc.de