

**PRÄAMBEL**

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

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "GEWERBEGEBIET - 2. TEILÄNDERUNG" als SATZUNG**

- Bestandteile der Satzung:
- Der Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet - 2. Teiländerung" in der Fassung vom .....
- Mit beigefügt ist:
- die Begründung in der Fassung vom .....

Diese 2. Teiländerung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet“ sowie die 1. Teiländerung für diesen Teilbereich. Außerhalb der Geltungsbereiche der 2. Teiländerung gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet“.

**TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
GE m.B. Gewerbegebiet mit Einschränkung (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 1.6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze

- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 10.0 Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m
- Grünordnung**
  - neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzflächen mit Sträuchern und mind. 20% Baumanteil

**TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
  - Abstandsflächen:**  
An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
  - überbaubare Grundstücksflächen:**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO errichtet werden.
  - Emissionen/Immissionen:**
    - 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.
    - 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.
    - Für die Nachtzeit ist ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel = 45 dB (A) festzusetzen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
  - Bauliche Gestaltung:**
    - Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen längstens nach 20 m einen erkennbaren Versatz aufweisen.
    - Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
  - 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.

- 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.
- 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.

- Zufahrten und Einfriedungen:**
  - Liegen zwei Grundstückszufahrten nebeneinander, so müssen sie mit einem mind. 2,0 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzung getrennt werden.
  - 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.
- Grünordnung:**
  - 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.
- Mit den jeweiligen Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die eine ausreichende und fachgerechte Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen nachweisen. Als Mindestanforderung gilt dabei 1 Laubbaum heimischer, standortgerechter Art je 300 m² Grundstücksfläche.

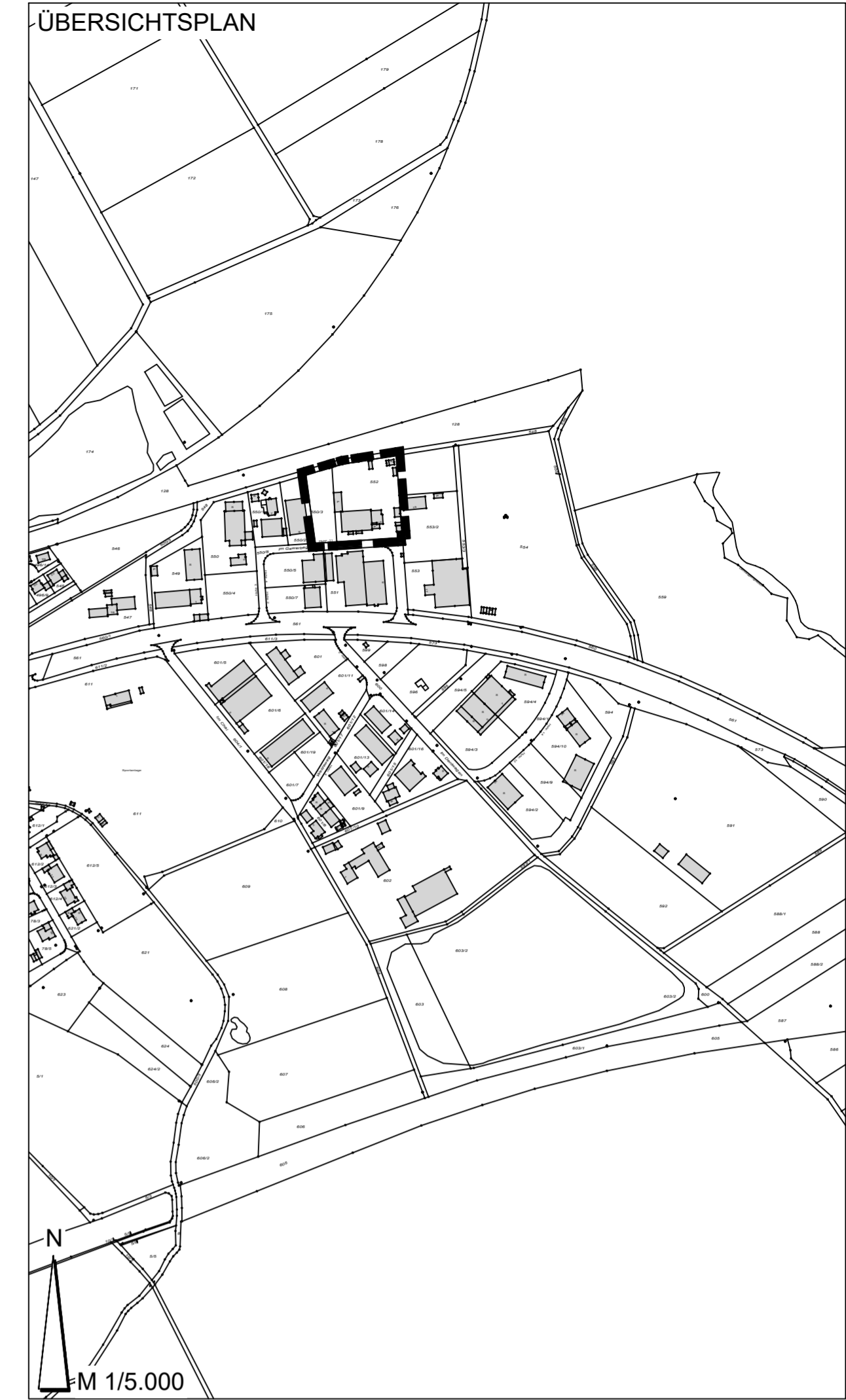
**TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 549 Flurstücknummern
- bauliche Anlagen
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzzone

- Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt / Manching nach §12 (3) 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Bauhöhenkriterien sind einzuhalten. Von den im Planungsgebiet anzusiedelnden Betrieben dürfen keine Emissionen (z.B. Rauch) ausgehen, die den Flugbetrieb beeinträchtigen und damit die Flugsicherheit gefährden können (§29 Abs. 1 LuftVG).
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Netz der bayernwerk AG angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.
- Auf das Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird hingewiesen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten, Hofbefestigungen, sowie von Hausdränagen sind auf den jeweiligen Grundstücken über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.
- Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Merkblätter können bei der Gemeinde Ernsgraden zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

**TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgraden hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Ernsgraden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Ernsgraden, den .....  
Hubert Attenberger  
(1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Ernsgraden, den .....  
Hubert Attenberger  
(1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Ernsgraden, den .....  
Hubert Attenberger  
(1. Bürgermeister)



**GEMEINDE ERNSGADEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**„GEWERBEGEBIET – 2. TEILÄNDERUNG“**

GEMEINDE: ERNSGADEN  
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

**FASSUNG VOM:** 08.12.2020  
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB  
"Entwurf"

ZEICHNUNGSMASSSTAB:  
ÜBERSICHTSPLAN M 1/5.000  
LAGEPLAN M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:  
DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000  
M 1/5.000

PLANUNG:

SCHWARZ  
ARCHITEKTEN, STADTPLANER

HOLZSTRASSE 47  
80469 MÜNCHEN

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