

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
0.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
0.1.2 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
0.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0.2.1 Die maximale Grundflächennutzungsrate GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das GE (Gewerbegebiet) 0,65. Die Grundfläche eines einzelnen Gebäudes darf auf Parzelle 1 maximal 1.500 m² und auf Parzelle 2 maximal 1.000 m² betragen.
0.2.2 Bei Wohngebäuden sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
0.2.3 Die traufseitige Wandhöhe gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schliffpunkt Oberkante Dachtraufenseite, gemessen an der Traufseite, darf 7,50m nicht überschreiten.
0.3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE
0.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
0.3.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
0.3.3 Höhenlage baulicher Anlagen: Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) wird in Parzelle 1 auf 493.50 bis 494.00, in Parzelle 2 auf 490.00 bis 491.00 festgesetzt.
0.3.4 Bei Erstellung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, muss die Fertigstellung der Gebäude für die gewerbliche Nutzung vor oder zeitgleich mit dem Gebäude für die Wohnnutzung erfolgen.
0.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG
Dachform: symmetrisches Satteldach oder Flachdach mit Dachbegrenzung
Dachneigung: Satteldach: 15° bis max. 35° oder Flachdach
Dachaufbauten: Lichtbänder oder sog. Sheds sind bis zu einer Höhe von 1,50m über der Dachhaut zulässig.
Dachschneitte: Dachschneitte sind unzulässig.
Dachdeckung: Ziegel, Dachsteine oder Stahltrapezblech, Farbton rot, oder Flachdachbegrenzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachüberstände bei Dach und Traufe: Die Dachüberstände (ohne Rinne) dürfen giebelseitig max. 1,20 m betragen.
Einfriedungen: Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante. Zäune sind ohne Sockel auszubilden.
Werbeanlagen: Werbeanlagen und sonstige Hinweisgeber sind in der Anbauverbotszone entlang der B 15 gemäß § 9 Abs. 6 FStrG nicht gestattet. Außerhalb dieser Zone sind sie bis zu einer Größe von maximal 20 m² zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.
0.5 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE
0.5.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
0.5.2 Die Flächen für die Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen, z.B. Rasengittersteine.
0.5.3 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante in Fahrbahnmittellinie, unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe, der genaue Standort der Einzelpflanzen ist aber mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.
0.6 IMMISSIONSSCHUTZ
0.6.1 Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den flächenbezogenen Schallpegel von tagsüber L=65 dB(A)/m² nachts L=60 dB(A)/m² überschreitet.
0.6.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Genehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderung von jedem einzelnen Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Im Rahmen dieses Gutachtens ist auch der Nachweis zu erbringen, dass für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm GE-Gebiete nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unanbefordert vorzulegen.
0.6.3 Für die zulässigen Wohnungen gilt, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Westseite angeordnet sein müssen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG
0.7.1 Private Grundstücksflächen
0.7.1.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Entlang der Nord- und Südgrenze ist eine zusammenhängende Anpflanzung zur Betriebsbegrenzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen mit einer Mindestbreite von 10,0m festgesetzt. Im Bereich der Retentionsmulden ist die Anpflanzung wenn möglich einreihig zu führen. Entlang der Westgrenze ist eine zusammenhängende Anpflanzung zur Betriebsbegrenzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen mit einer Mindestbreite von 6,0m festgesetzt.
0.7.1.2 Folgende Arten stehen zur Auswahl:
Bäume:
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Populus tremula - Zitterpappel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Obstbaumhochstämme
Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Gemeine Heckenrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball
0.7.1.3 Für alle Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / 40m² Pflanzfläche
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet
Pflanzverband:
Gruppenmischung der Sträucher, in Gruppen von mind. 2-6 Stück einer Art.
Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.
0.7.2 Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Planungsgrenzes nachzuweisen. (Berechnung der Ausgleichsflächenanforderung siehe Kapitel Umweltbericht in der Begründung)
Die unter Punkt 0.7.1.1 beschriebenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt.

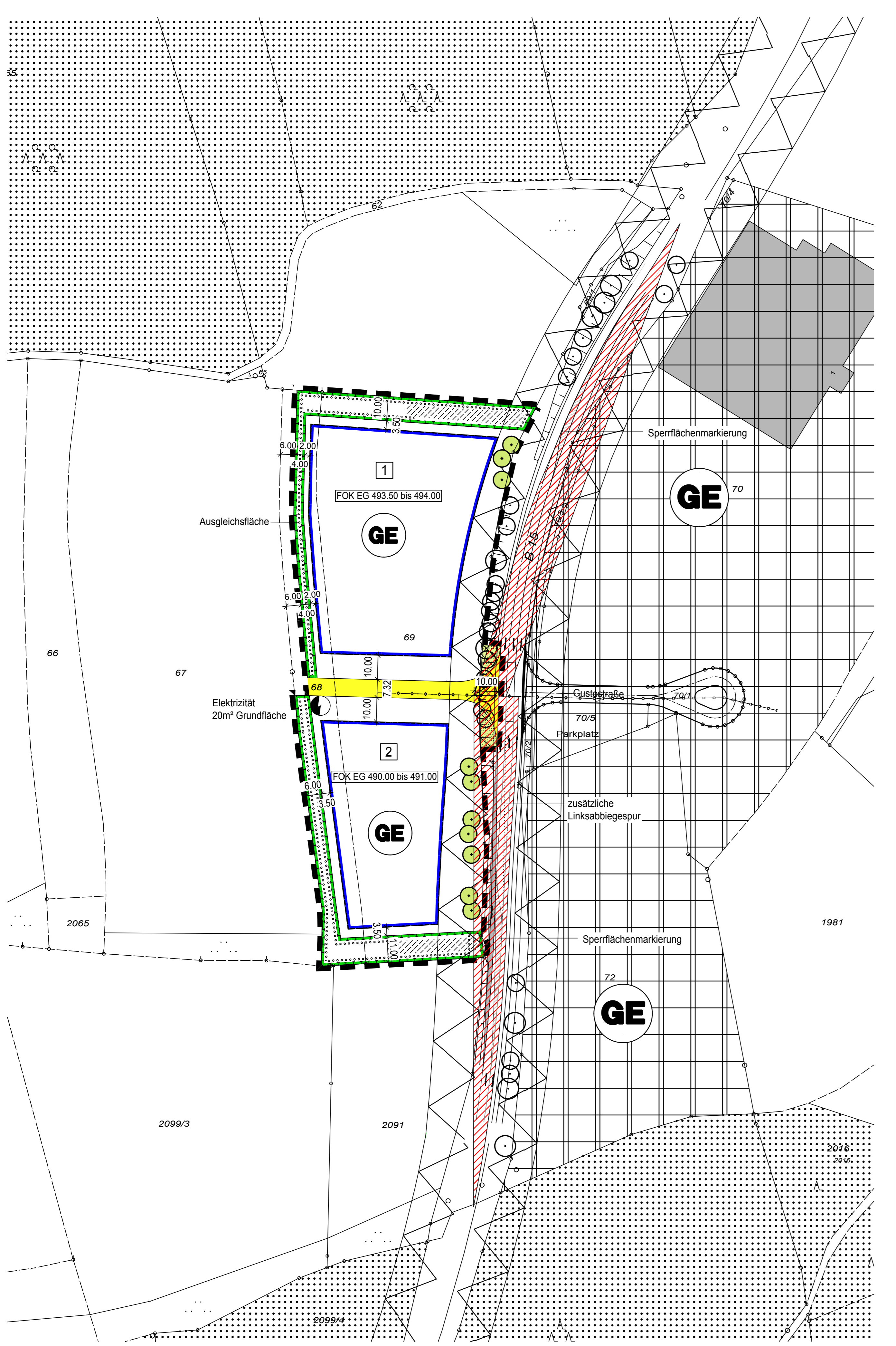
TEXTLICHE HINWEISE

- 0.20 IMMISSIONSSCHUTZ
0.20.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belastungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.
0.21 BODENDECKMATERIALPFLEGE
0.21.1 Bodenmaterialien, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.
0.22 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENACHWEIS:
Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird auf den Grundstücken mit der Flur Nr. 68 und 69 der Gemarkung Höhenpolding innerhalb des Bebauungsplans (3.020 m²) nachgewiesen.
Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes siehe Begründung, gesonderter Teil "Umweltbericht". Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.
0.23 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:
0.23.1 Private Grundstücksflächen: Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff. 0.7.1.1 umzusetzen.
0.24 OBERFLÄCHENWASSER
0.24.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
0.24.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
0.24.3 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer selbst zu treffen. Die Gebäude sind gegen eventuell auftretendes Hang- oder Schichtwasser zu sichern.
0.24.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Niederschlagswasserversickerungen haben über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen. Soweit im Zuge der Bauausführung Bauwerkserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.24.5 Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der geologischen Bodenbeschaffenheit nicht realisierbar ist, so ist Dach- und Oberflächenwasser von privaten Grundstücken unbelastet in die dafür vorgesehenen Erschließungseinrichtungen (Pufferspeicher) auf den jeweiligen Grundstücken einzuleiten, vor einer Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen wird in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.
0.24.6 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DWKV A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
0.24.7 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenplatten, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Boderversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
0.25 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
0.25.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsgründer (Bayerischer Netzwerkservice Altdorf) rechtzeitig zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
0.25.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Energieversorgungsunternehmen. Für Baupflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
0.26 ALTERNATIVE ENERGIEN
Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig.

BEBAUUNGSPLAN M 1:1.000



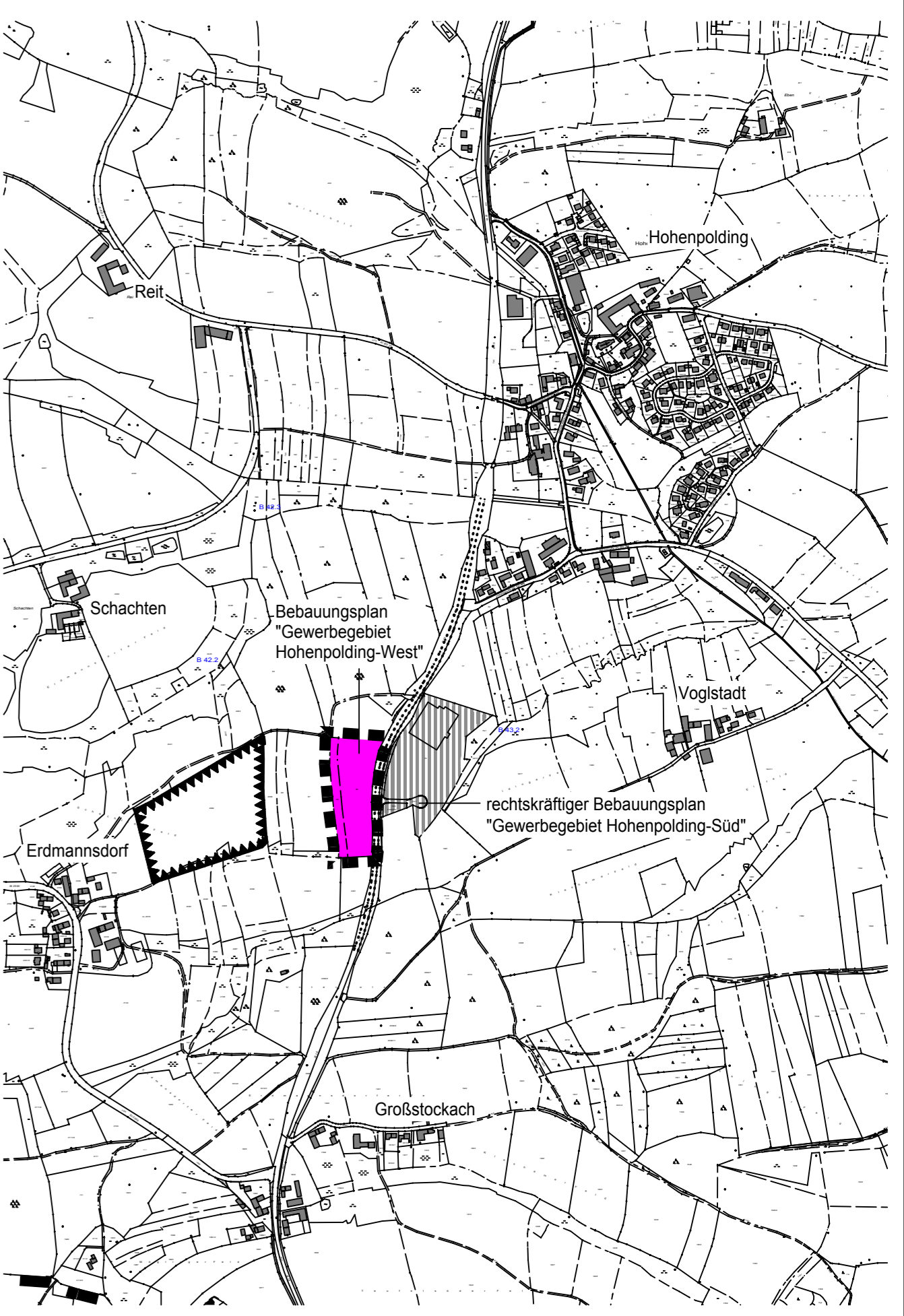
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Hinweis: Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen erfolgt analog zur PlanzVO90.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1 Gewerbegebiet nach Par. 8 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1 entfällt
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
3.1 Baugrenze
4.-5. entfällt
6. VERKEHRSFLÄCHEN:
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2 anbaufreie Zone zur B15, unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße sind unzulässig.
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN:
7.1 Zweckbestimmung: Elektrizität
8. entfällt
9. GRÜNFLÄCHEN:
9.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 20. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:
20.1 Bestehende Grundstücksgrenze
20.2 Flurstücks-Nummern
20.3 vorhandene Böschung
20.4 vorhandenes Gebäude
21. KENNZEICHNUNGEN:
21.1 Maßzahlen (in Meter)
21.2 zu erhaltender Baum, öffentlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
21.3 Sichtdreieck, Schenkellänge 210m (80km/h)
21.4 ausgewiesenes Gewerbegebiet "Hohenpolding-Süd" laut Flächennutzungsplan
21.5 Waldflächen laut Flächennutzungsplan und Luftbild
21.6 Notwendige Fahrbahnverbreiterung aufgrund zusätzlicher Linksabbiegespur
21.7 Vorhandener Regenwasserkanal
21.8 Geplanter Regenwasserkanal
21.9 Parzelle 1

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 9.2 zu pflanzender Baum, privat
9.3 zu entfernender Baum, öffentlich
10.-12. entfällt
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen
13.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier auf privaten Grundstücken) Artenauswahl gemäß Punkt 0.7.1.2, private Grundstücksflächen in den textlichen Festsetzungen
14. entfällt
15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
15.2 Fläche für Retentionsmulde für Dach- und Oberflächenwasser
Planunterlagen:
Als Planunterlagen wurden eine digitale Flurkarte, Stand: 17.03.2010, der Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen bzw. Planunterlagen und Flurkarten des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes verwendet. Die Höhenrichtlinien und Höhenkonturen basieren ebenfalls auf diesen Unterlagen. Zur genauen Maßstabnahme nur bedingt geeignet. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Für die Ergänzung des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen wird für deren Legende keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planerfägers gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Die Gemeinde Hohenpolding hat in der Sitzung vom 10.01.2012 die Aufstellung dieses Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Die Erstellung des Deckblattes erfolgt im vereinfachten Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Hohenpolding, den 20.02.2012
1. Bürgermeister
2.1 BEHÖRDENBETEILIGUNG:
Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 27.02.2012 bis 26.03.2012 stattgefunden.
Hohenpolding, den 27.03.2012
1. Bürgermeister
2.2 AUSLEGUNG:
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.01.2012 wurde mit Begründung gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2012 bis 26.03.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.02.2012 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.
Hohenpolding, den 27.03.2012
1. Bürgermeister
3. SATZUNG:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.03.2012 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.
Hohenpolding, den 28.03.2012
1. Bürgermeister
4. BESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN:
Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am 30.03.2012 gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Hohenpolding, den 02.04.2012
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Hohenpolding-West" Deckblatt Nr. 1. GEMEINDE LANDKREIS REG:BEZIRK HOHENPOLDING ERDING OBERBAYERN. Includes official stamps, signatures, and dates.