

Der Markt Rennertshofen, Lkr. Neuburg-Schrobenhausen erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) sowie Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) folgende Bebauungsplansatzung für das

Gewerbegebiet

"An der Industriestraße"

Markt Rennertshofen,
Eingang am:

04. DEZ. 1995

RD: 7 SR.

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet (GE) - "An der Industriestraße" gilt die vom Arch.-Büro Eibl, Donauwörth, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 30.11.1994, letztmals geändert am 11.09.1995, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften der Satzung und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. (GE) Die in der Bebauungsplanzeichnung mit GE-Schraffur bezeichneten Gebiete werden im Sinne des § 8 der BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenmäßiges Emissionsverhalten den immissionsrelevanten, flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/m², nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Gegenüber ansiedelnden Betrieben bleibt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorlage über den Nachweis auf Einhaltung der vorgenannten flächenbezogenen Pegel vorbehalten.

Die in § 8 unter Abs. 2 Ziffern 1 - 4 BauNVO zulässigen Bauwerke das sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Tankstellen
- d) Anlagen für sportliche Zwecke,

sowie die Ausnahmen des § 8, Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO

das sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

sind zugelassen und werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahmen des § 8, Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

Außerdem sind wasser- und abwasserintensive Betriebe nicht zugelassen.

- 2.2. Die mit Flächensignatur ausgewiesenen Flächen sind ökologische Ausgleichsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie z. B. das später im Zuge der Bebauung zu errichtende Regenrückhaltebecken.
Die mit Randsignatur ausgewiesenen Flächen sind öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Sportplatz, Volksfestplatz). Diese Flächen befinden sich im Besitz des Marktes Rennertshofen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für den als GE ausgewiesenen Planbereich entspricht den Festsetzungen des § 17 - BauNVO und ist in den Nutzungsschablonen eingetragen und beträgt im einzelnen:

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschoßflächenzahl für Gebäude im Sinne des § 8, Abs. 1, 2, und 3 BauNVO (GFZ)

4. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Betriebsgebäude und Lagerhallen eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen. (Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO)

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1. 8,0 m - max. Wandhöhe bei Betriebsgebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Ziffer 1 - 4 in m gemessen von OK Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen bei der Grundstückseinfahrt bis zum Schnittpunkt von Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.
Bauwerksteile mit untergeordneter Funktion wie Kamine, Aufzugsüberfahrten und dgl. dürfen diese Höhe bei technischen Erfordernissen ausnahmsweise überschreiten.
- 5.2. $II = E + I + D / 6,50$ m als Gebäudehöhe im Sinne des § 8, Abs. 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnung) mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß und einer max. Wandhöhe von 6,5 m, gerechnet gemäß 5.1. dieser Satzung.
- 5.3. Sheds sind nur bei Werkhallen zulässig, deren Abmessungen eine ausreichende seitliche Belichtung nicht mehr zulassen.

- 5.4. Fassadenflächen aus Metall wie Aluminium, Trapezblechen oder außenliegenden Stahltragwerken und dgl. sind in gedeckten Farbtönen zu streichen.
- 5.5. Putz- und Gasbetonflächen sowie ähnliche Materialien an der Fassade sind mit hellen bis mittleren, nicht kontrastierenden Anstrichen auszustatten.
- 5.6. Für Werkhallen, Büro-, Wohn- und sonstigen Gebäuden können die Dachdeckungsmaterialien aus rotem bis rotbraunem Material ausgewählt werden, ausnahmsweise ist Titan-Zinkblech zugelassen. Zusammengebaute Gebäudeteile, Wohnhaus und Betriebsteil sind einheitlich einzudecken. Als Dachform sind nur flachgeneigte Satteldächer mit Neigungen von 10° bis 30° zugelassen, mit beidseits gleicher Neigung und mittigem First.
- 5.7. Im Gewerbegebiet darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,40 m über der geplanten Geländeoberfläche liegen.
- 5.8. Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 5.9. Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen durch vertikale Elemente wie z. B. Pfeiler oder Gebäudeversätze, gegliedert werden.
- 5.10. 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. Größere Giebelbreiten sind nur mit einer optisch erkennbaren Gliederung und Gestaltung und mit Zustimmung der Gemeinde und des Landratsamtes zulässig.
- 5.11. Werbeanlagen
- Am Anfang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig. Die Werbeanlagen am Gewerbestandort sind nach Art 72 Bay BO genehmigungspflichtig.

6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

- 6.1 Die Abwasserentsorgung im geplanten Gewerbegebiet erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem.

Schmutzwasser aus Privatgrundstücken ist über private Hausanschlußkontrollschächte in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus privaten Dach- und Hofflächen ist über Sickermulden sowie Sickerschlitze, die bis auf die sickerfähigen Schichten zu führen sind, zu versickern. Für die Versickerung ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung über das WWA Ingolstadt einzuholen. Die Versickerungseinrichtungen sind so zu bemessen, daß eine Wassermenge eines einjährigen, 15-minütigen Regenereignisses von 110 Liter pro Sekunde x Hektar, umgerechnet auf eine Regenhäufigkeit $n = 0,2$ d. h. auf eine Wiederkehr alle 5 Jahre (entsprechend $0,2 \times$ pro Jahr) versickert werden kann.

Für die Entsorgung von Niederschlagswasser aus Extremregen können die Sickermulden einen Überlauf in den bestehenden Graben erhalten.

Für jeden Betrieb ist einzeln zu prüfen, ob Vorreinigungsmaßnahmen vor Einleitung in die bewachsenen Sickermulden erforderlich sind. Die Entwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt über die Straßenbankette sowie nachgeordnete Entwässerungsmulden. Hierbei ist ebenfalls ein Überlauf in den bestehenden Graben vorgesehen.

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird ein Landschaftsteich angeordnet, der durch gezielten Rückstau bei Starkregenereignissen als Regenrückhaltebecken genutzt werden kann.

6.2 Wertstoff- und Restmüllentsorgung

Im einzelnen Bauantrag müssen Standorte für Erfassungsgefäße für Wertstoffe und Restmüll in ausreichender Größe vorgesehen sein. Eine private Restmüllentsorgung über Dritte ist nicht zulässig.

7. Fassadenbegrünung

Im gesamten Geltungsbereich sind ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen ab $50,00 \text{ m}^2$ zu begrünen. Als Kletterhilfen für Schlinger wie:

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| - Clematis vitalba | - Waldrebe |
| - Lonicera caprifolium | - Jelängerjelieber |
| - Parthenocissus quimquefolia | - Wilder Wein |

können Gitter, Spanndrähte, Lattenroste und dgl. verwendet werden.

8. Gestaltung der Grundstücke

- 8.1. Im gesamten Geltungsbereich dürfen straßenseitige Einfriedungen die Gesamthöhe von 1,75 m einschl. Betondiele nicht überschreiten. Die Oberkante der Betondiele darf max. 0,20 m über OK-Fahrbahnrand bzw. Oberkante Gehweg liegen.

Zulässig sind nur Einfriedungen aus Maschendraht oder Stahlmatten, lebende Zäune und Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung. Der Sockel mit einer max. Höhe von 0,20 m kann aus Betondielen, nicht aber aus Ortbeton hergestellt werden. Einfriedungen aus massiven Mauern sind im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.

- 8.2. Die Tore zu den Einfahrten der Grundstücke sind mind. mit einem Abstand von 7,50 m von der Straßenbegrenzungslinie - wegen ausreichendem Stauraum für wartende Lkw - zu errichten. Die straßenseitige Zufahrt in den Stauraum darf weder mit Schranken noch mit Ketten und Toren abgesperrt werden.

- 8.3. Aus straßenführungstechnischen und abwassertechnischen Gründen (Einleitung der Regenwässer in den offenen Gräben) ist das Gelände von den jeweiligen Grundstückseigentümern bis auf die künftige Straßenhöhe aufzufüllen.

- 8.4. Bei Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein Baum entsprechend der angegebenen Pflanzliste auf einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

- 8.5. Öffentliche und private Stellplätze sowie private Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Ausnahme: Lagerung wassergefährdender Stoffe). Zulässig sind: Schotter, Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge.

- 8.6. Die Grundstückszufahrt darf eine max. Breite von 6,00 m aufweisen.

9. Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches

9.1. Die gesamten im Baugebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen in unterschiedlichen Breiten lt. Planeintrag sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

9.2. Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

9.3. Sichtdreiecke

Wenn innerhalb des Sichtdreieckes Bäume und Hochstämme gepflanzt werden, dürfen diese mit ihrer Krone erst ab 4 m Höhe beginnen.

9.4. Im Bereich der gewässernahen öffentlichen Grünflächen und entlang des offenen Grabens wird folgende Artenauswahl festgesetzt:

Mindestanforderungen an Bäume:

Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang: 8 - 10 cm

- | | |
|------------------|----------------------|
| - Traubenkirsche | - Prunus padus |
| - Stieleiche | - Quercus robur |
| - Esche | - Fraxinus excelsior |

Mindestanforderungen an Heister:

Mindestgröße 30 - 80 cm Höhe, 1 x verpflanzt

Pflanzabstand 2,5 x 2,5 m

- | | |
|-------------|-----------------------|
| - Feldahorn | - Acer campestre |
| - Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Eberesche | - Sorbus aucuparia |

Mindestanforderungen an Gehölzrandbepflanzung:

Sträucherhöhe 30 - 50 cm, 1 x verpflanzt

Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, im Verband gepflanzt

- | | |
|---------------------|----------------------|
| - Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| - Traubenholunder | - Sambucus racemosa |
| - Haselnuß | - Corylus avellana |
| - schwarze Holunder | - Sambucus nigra |
| - Schlehdorn | - Prunus spinosa |
| - Korbweide | - Salix viminalis |
| - Faulbaum | - Frangula alnus |
| - Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |

9.5. Folgende Baum- und Strauchsorten werden für die Bepflanzung der privaten Grünflächen vorgeschlagen:

Hochstämme: Mindestanforderung: 2 x verpflanzt
Stammumfang 8 - 10 cm

- | | |
|------------------|----------------------|
| - Mehlbeere | - Sorbus avia |
| - Kirsche | - Prunus avium |
| - Traubenkirsche | - Prunus padus |
| - Winterlinde | - Tilia cordata |
| - Stieleiche | - Quercus robur |
| - Buche | - Fagus sylvatica |
| - Esche | - Fraxinus excelsior |

Heister: Mindestanforderungen: 1 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm
Pflanzabstand 2 x 2 m

- | | |
|----------------|-----------------------|
| - Feldahorn | - Acer campestre |
| - Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| - Spitzahorn | - Acer platanoides |
| - Vogelkirsche | - Prunus avium |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Stieleiche | - Quercus robur |
| - Winterlinde | - Tilia cordata |
| - Eberesche | - Sorbus aucuparia |

Sträucher: Mindestanforderungen: 1 x verpflanzt, Höhe 20 - 60 cm
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m im Verband

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| - Liguster | - Ligustrum vulgare |
| - Haselnuß | - Corylus avellana |
| - Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| - Schlehdorn | - Prunus spinosa |
| - Hundsrose | - Rosa canina |
| - schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| - wolliger Schneeball | - Viburnum lantana |
| - Faulbaum | - Frangula alnus |

9.6. Je Grundstücksparzelle müssen 10 % der Grundstücksfläche gestaltet und bepflanzt werden. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem u. a. die grünordnerischen Festsetzungen umzusetzen sind, ist dem Bauantrag zur Genehmigung beizufügen.

Rennertshofen, den 1 1. SEP. 1995

Markt Rennertshofen

i. V.

Donauwörth, den 1 1. SEP. 1995

aufgestellt: H. Kaltner/Bo


.....
H. 2. Bgm. Böld

ARCHITEKTURBÜRO EIBL
INHABER: HANS + ALBERT EIBL
86609 DONAUWÖRTH
ZIRGESHEIMSTR. 43 TEL. 0906/6033

Ausfertigung ~~..... Änderung~~
d. Bebauungsplanes
Im Anzeigeverfahren werden
keine Rechtsverletzungen geltend
gemacht (S v. 30. 11. 1995 Az. 30-610-3/2).
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
I. A.


~~Lenz Linke~~
Reg. Rätin z.A.