

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art 98 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Stockweiherwiesen" in der Fassung vom 18.11.1996 ist beschlossen.

§ 2

INKRAFTTRETEN

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans - Planzeichnung und textliche Festsetzung vom 18.11.1996 mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Grafenwiesen,
20. März 1997



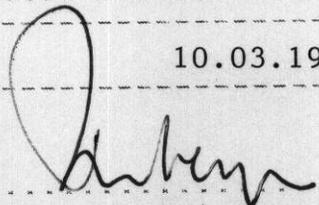
.....
1. Bürgermeister

V E R F A H R E N

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2(1) BauGB	12.02.1996
BEKANNTMACHUNG gem. § 2(1) BauGB	09.03.1996
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3(1) BauGB	vom 17.06.1996 bis 17.07.1996
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4(1) BauGB	vom 17.06.1996 bis 17.07.1996
BILLIGUNGSBESCHLUSS	12.08.1996
AUSLEGUNG gem. § 3(2) BauGB	vom 10.10.1996 bis 12.11.1996
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB	10.03.1997

20. März 1997

Grafenwiesen,


.....
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem § 11(3) BauGB wurde am **25.07.1997** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 10.06.1997, AZ: 50.1-610/B Nr. 10.1.8. mitgeteilt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

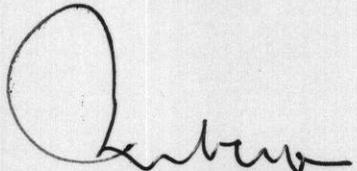
Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 12 BauGB in Kraft.

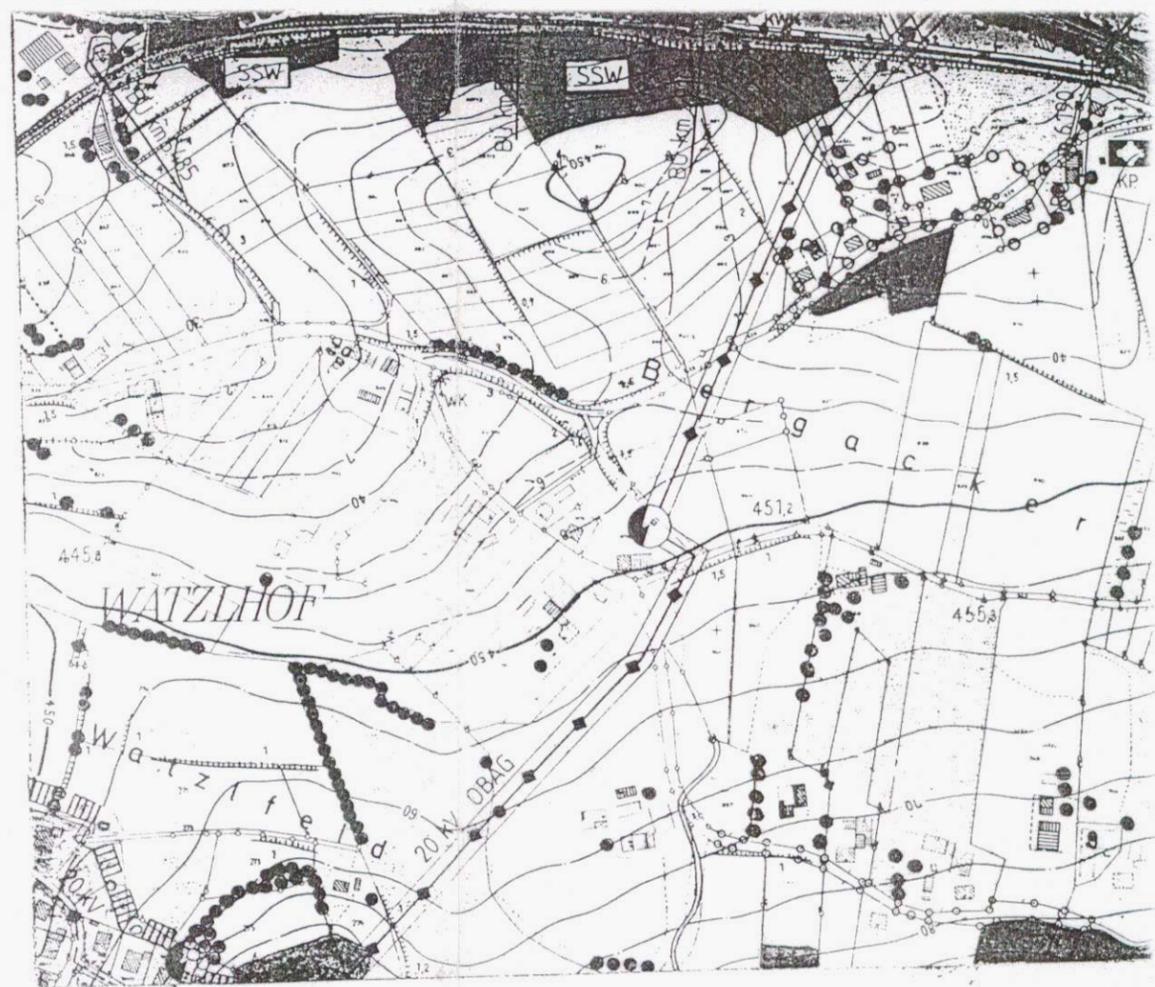
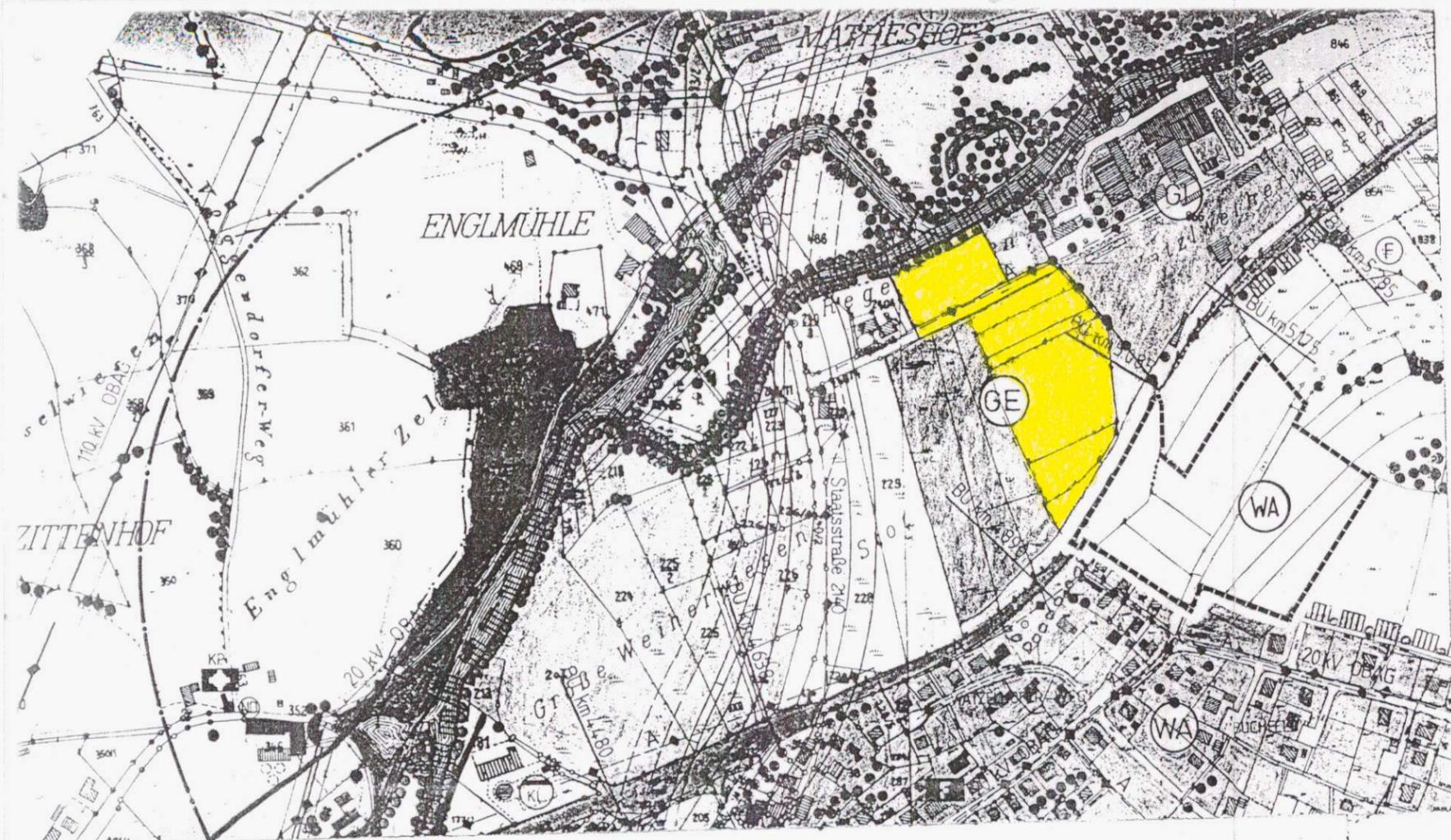
Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

22. Sep. 1997

Grafenwiesen,




.....
1. Bürgermeister



AUSZUG AUS
DEM FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN

M 1:5000

8. Schallschutz

Im Süden des Geländes soll künftig laut Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausgewiesen werden.

Der entsprechende Bebauungsplan wird derzeit erstellt.

Die zulässigen Immissionswerte sind auf diese Entwicklung hin abzustellen.

Nach DIN 18005, Beiblatt 1 sollten dabei folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Tag:	55 dB(A)
Nacht:	45 dB(A) (bzw. 40 dB)

Nach DIN 18005 errechnet sich mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 60$ dB(A) ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort des bestehenden WA.

Der Immissions-Orientierungswert für den Tag wird somit eingehalten. Der Orientierungswert für die Nacht wird nur eingehalten bei einem, auf den nördlichen Teil des Gebietes beschränkten, Betrieb.

Der südliche Teil des Gebietes kann bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 80 m (Abstand zum WA-Gebiet) nur eingeschränkt, d.h. Betrieb 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr als GE mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 60$ dB(A) genutzt werden (s. Bebauungsplan).

Aufgestellt.

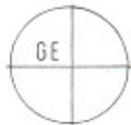
Grafenwiesen, 18.11.1996

PLANLICHE FESTSETZUNGEN
UND ZEICHENERKLÄRUNG



GELTUNGSBEREICH

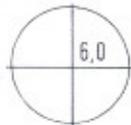
BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG



GEWERBEGEBIET LT. § 8, ABS. 1, 2 u. 3 BauNVO VON 1990 (AUSSER TANKSTELLEN) IN OFFENER BAUWEISE



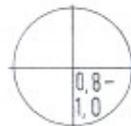
GRÜNFLÄCHE, RETENTIONSFLÄCHE, ÖFFENTLICHE PARK- UND ABSTELLFLÄCHE (TEMPORÄR) NACH § 9, ABS. 1, ZIFF. 16 BauGB



WANDHÖHE MAX. 6,0 M ÜBER GELÄNDE NACH AUFFÜLLUNG



GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO) VGN 1990 GRZ 0,4 - 0,8 (LT. PLAN)



GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO) VON 1990 GFZ 0,8 - 1,0 (LT. PLAN)



BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG ZWINGEND FÜR WESENTLICHE GEBÄUDELÄNGSSEITEN (BAUMASSEN SIND ENTSPRECHEND ZU GLIEDERN)

DACHNEIGUNG MAX. 25°



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ABGRENZUNG
EINGESCHRÄNKTER BETRIEB (22:00 - 07:00)
NACH § 1 ABS. 4 BauNVO VON 1990

GRÜNORDNUNG



BESTEHENDE, ZU ERHALTENDE GEHÖLZE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
BZW. SCHOTTERRASEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, BEPFLANZUNG NACH
NEBENSTEHENDER LISTE



PFLANZGEBOT - EINZELBAUM (GROSSBAUM) AUF
ÖFFENTLICHEM GRUND



PFLANZGEBOT - KLEINBÄUME AUF PRIVATEM GRUND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauliche und sonstige Nutzung

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO von 1990 festgesetzt.

Bauliche und sonstige Nutzung

Für einen Teilbereich (südl. Teil) wird entsprechend § 1. Abs. 4 BauNVO von 1990 entsprechend Planeintrag nur eingeschränkter Betrieb (kein Nachtbetrieb von 22:00 - 07:00 Uhr) festgesetzt.

Gestaltung bauliche Anlagen

- Die Baukörper sind entlang der vorgegebenen Firstrichtung auszurichten (eindeutig längere Gebäudeseite entlang der Firstrichtung).
- Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig. Die max. Firsthöhe über dem natürlichen Gelände (nach Aufschüttung) beträgt 12 m, die max. Wandhöhe 6,0 m.
- Wegen einer nicht auszuschließenden Hochwasserbedrohung ist die Höhe Rohfußboden im Bereich der Hochbaumaßnahmen um mind. 0,50 m über die genehmigte Auffüllhöhe (= jetzt vorhandenes nat. Gelände) anzuheben. Großflächige Aufschüttungen sind nicht erlaubt.
- Kellergeschosse müssten mit bes. Schutzvorrichtungen (wasserdichte Wanne etc.) versehen werden. Bei unterirdischer Lagerung von Heizöl etc. sind besondere Sicherheitsmaßnahmen (Auftriebssicherung, Entgasungsleitungen u. Befülleinrichtungen mind. 1,0 m über genehm. Auffüllhöhe) vorzusehen, sonst. bauliche Anlagen im 60 m-Bereich vom Ufer i.S. von Art. 59 Bay.WG unterliegen der Genehmigungspflicht.
- Aufschüttungen sind lediglich zur Überwindung des Niveauunterschiedes zum um max. 0,5 m angehobenen Rohfußbodens im Zufahrtbereich zu den Gebäuden zulässig. Stützmauern sind nur in diesem Bereich bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, sind jedoch nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Die Art der Dachdeckung wird nicht festgesetzt. Metallisch glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen, nicht jedoch Kupfer- oder Titanzink. Flachdächer sind zu begrünen. Ebenso nicht festgesetzt werden Art und Farbe der Fassaden. Geschlossene Fassadenflächen mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Dachgauben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur entlang der Erschließungsstraße mit einer max. Größe von 2 m² zulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen unterhalb der Trauflinie angebracht werden.

Grundstückszufahrten

Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Breite bis zu je 6 m zulässig. Die Zufahrt hat über die interne Erschließungsstraße zu erfolgen.

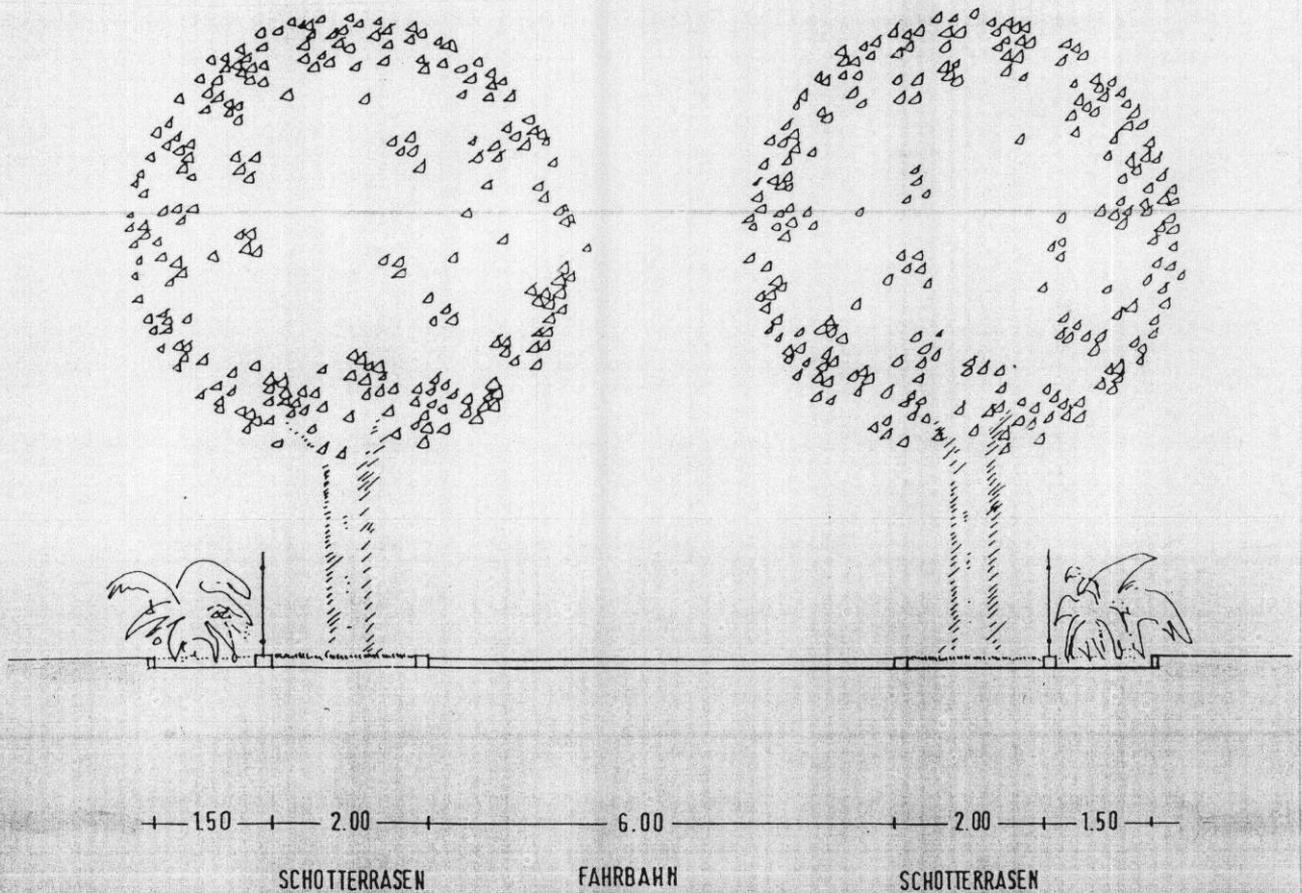
Stell- u. Lagerplätze

- Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken zu errichten, sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Erschließung hat über die Zufahrten entlang der Erschließungsstraße zu erfolgen.
- Die Stell- u. Lagerplätze sind, soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Freiflächen sind soweit wie möglich gärtnerisch zu gestalten.

Feuerlöschwesen

Brandschutzmaßnahmen sind nach den jeweils gültigen Vorschriften und Richtlinien einzuhalten.

Regelschnitt



R E G E L S C H N I T T A - A

M 1: 100

GRÜNDUNG

Befreiung von der Bepflanzungsfestsetzung

Im Bereich der Grundstückszufahrten wird eine Befreiung von den Festsetzungen zur Bepflanzung erteilt.

Bodenschutz

Grünflächen sind hinreichend zu humusieren und ihr Bestand langfristig zu sichern.

Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind nur Zäune aus Metallstäben in einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Entlang der in O-W-Richtung verlaufenden Grenzen sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m oder Baumhecken erlaubt. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen, z. B. Kletterpflanzen. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grenzen sind Maschendrahtzäune in einer Höhe von 1,5 m vorgeschrieben. Die Errichtung von Mauern ist unzulässig. Maschendrahtzäune zur freien Landschaft sind nur innerhalb der eingrünenden Bepflanzung zulässig.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wo das nicht möglich ist, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (s. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft f. Straßen- und Verkehrswesen). Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft d. Feinmechanik u. Elektrotechnik für elektr. Anlagen u. Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die OBAG ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

Gestaltung

Zur Einbindung des Gewerbegebietes ist entlang der West- und Südseite ein mind. 3 m breiter Grünstreifen mit einer zweireihigen, versetzten Anordnung anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung ist mit einheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher aus beiliegender Liste) auszuführen.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist jeweils ein Freiflächenge-
staltungsplan einzureichen.

Der Freiflächenplan ist von einem Fachmann (i.d. Regel Architekt oder Landschaftsarchitekt) zu erstellen.

Flächenbegrünung

Die Begrünung beiderseits der Erschließungsstraße ist als Schotterrasen auszuführen.

Gehölzliste für Neuanpflanzungen

Großbäume über 15 m Höhe (Hochstämme STU 12 - 14 cm oder Stammbüsche 350 - 400 cm Höhe):

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Kleinbäume bis 15 m Höhe (Hochstämme STU 8 - 10 cm oder Stammbüsche 300 - 350 cm Höhe):

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Obst - und Nußbäume	

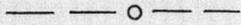
Gehölze über 4 m Höhe (Sträucher 125 - 150 cm Höhe):

Haselnuß	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weide-Arten	(Salix spec.)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Gehölze bis 4 m Höhe (Sträucher 80 - 200 cm Höhe):

Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canian)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weide-Arten	(Salix spec.)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

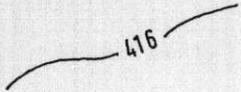
H I N W E I S E



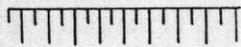
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

236

FLURNUMMERN



HÖHENSCHICHTLINIE



VORHANDENE BÖSCHUNGEN



GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANT (PARZELLIERUNG)

Niederschlagswasser

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer anzustreben. Ein Nachweis der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich.

Die Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. für Freiflächenbewässerung, Autowaschen, Toilettenspülung usw.) wird befürwortet.

Privates Pflanzgebot

Zur Sicherung der Umsetzung der Festsetzungen "Grünordnung" auf Privatgrund wird die Hinterlegung von DM 3.000.-- beim Verkauf der Grundstückspartellen privatrechtlich geregelt.

Eingrünung Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sollten mit heimischen Laubbäumen derart überstellt werden, daß für je 4 Stellplätze ein Baum zu stehen kommt.

Außenbeleuchtung

Im Bereich der Außenbeleuchtung sollten nur insektenunschädliche Lampen eingesetzt werden.