



17/3

122/12

190

190/12

17/1

172/1

20 kv-Ltg N-ERGIE AG

120/4

17

30

172

Ltg NERGIE AG

170/7

17/2

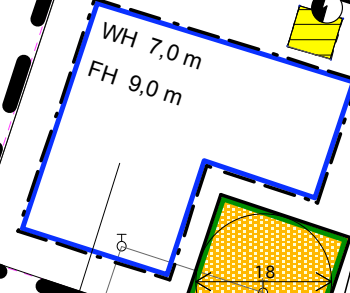
170/5

22/2

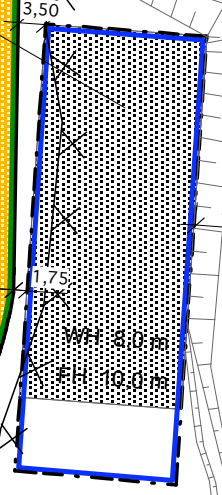
171

20

3,50



GE  
0,5  
Lw" 55/40



GE  
0,5  
WH 8,0 m  
FH 10,0 m  
Lw" 60/45

27

170

170/6

170/17

168/2

31/2

Glasnüttenstr. (St 2047)

110

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund

- §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan Nr. XVII für das Baugebiet "**Phönixgelände**" in Konstein als

## **S a t z u n g .**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

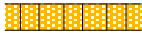
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>0,5</b>	Grundflächenzahl
WH 8,0 m	max. zulässige Wandhöhe in m (siehe C.3.1)
FH 10,0 m	max. zulässige Firsthöhe in m (siehe C.3.1)

#### **2. Bauweise, Baugrenzen**

 Baugrenze

#### **3. Verkehrsflächen**

 öffentliche Verkehrsfläche

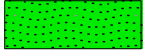


Fuß- und Radweg

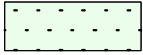


Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

#### 4. Grünordnende Festsetzungen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Baum Bestand, zu erhalten



Einzelbaum 1. Ordnung, neu zu pflanzen



Einzelbaum 2. Ordnung, neu zu pflanzen



Strauchgruppe Bestand, zu erhalten



Heimische Sträucher, neu zu pflanzen



Gehölzgruppe aus heimischen Bäumen und Sträuchern, neu zu pflanzen



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Feuchte Mulde, Oberbodenabtrag max. 60 cm tief

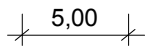


Bachlauf, neu

## 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



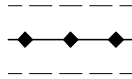
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßangabe in Metern

Lw" 60/45

max. flächenbezogener Schalleistungspegel [dB (A)/qm]  
tags/nachts (siehe C.7.1)



Überirdische Versorgungsleitung mit Schutzzone

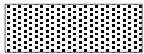


Trafo

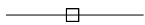


Fläche nutzungsorientiert saniert (Untergrund mit Bauschutt,  
siehe Sanierungsgutachten)

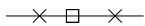
## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehender Baukörper



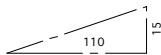
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



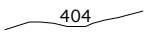
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



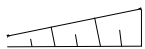
Sichtdreieck



vorgeschlagener Baum 1. Ordnung



Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü.NN



Böschung

170/3

Flurstücksnummer

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.  
Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) gelten als Höchstgrenze.  
Eine Überschreitung dieser Höchstgrenze für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist  
zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

### **3. Höhenlage, Aufschüttungen**

#### 3.1 Bauhöhen

Die angegebenen Werte für die Wand- und Firsthöhe gelten als Höchstgrenze (gemessen jeweils in Gebäudemitte auf der Talseite von der Oberkante des bestehenden bzw. vom Markt Wellheim festgesetzten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Wandhöhe) bzw. bis zum First (Firsthöhe)).

#### 3.2 Aufschüttungen

Die Baugrundstücke wurden zur Überdeckung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen mit einer Kunststoffdichtungsbahn (KDB) abgedichtet und aufgefüllt. Die Fundamentierung und Gründung von Gebäuden ist so auszuführen, dass die Kunststoffdichtungsbahn nicht beschädigt wird. Die Höhenlage der Kunststoffdichtungsbahn ist vor dem Beginn von Baumassnahmen beim Markt Wellheim einzuholen.

### **4. Gestaltung**

#### 4.1 Dachform: geneigte und gewölbte Dächer; für untergeordnete Bauteile auch begrünte Flachdächer

Dachneigung: 6° - 25°

Firstrichtung über der Längsrichtung der Gebäude

Dachdeckung: Dachpfannen ziegelrot bis rotbraun  
Blech in Materialfarbe

Glas bei untergeordneten Anbauten und Verbindungsbauten

#### 4.2 Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachgauben sind unzulässig.

#### 4.3 Werbeanlagen

Bewegliche Lichtwerbung ist unzulässig;

OK der Werbeanlage bis 3,50 m über Gelände zulässig;

freistehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

### **5. Nebenanlagen**

#### 5.1 Müllbehälterstandort hinter der Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude integrieren.

### **6. Einfriedungen**

#### 6.1 Zulässig sind:

Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung, max. 1,20 m hoch,

Drahtgitterzäune, sockellos max. 1,80 m hoch, hinterpflanz

### **7. Immissionsschutz**

#### 7.1 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den in der Planzeichnung festgesetzten Wert für den flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) überschreitet, unzulässig.

#### 7.2 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden (ausgenommen hiervon sind Büroräume und Räume mit ähnlicher Nutzung). Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

#### 7.3 Ausnahmen von Festsetzung 7.2 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Unteren Immissionschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

#### 7.4 Betriebe, die ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen verursachen (z.B. Speditionen) sind unzulässig.

## 8. Grünordnung, Freiflächen

- 8.1 Für die vorgeschlagenen Straßenbaumpflanzung ist nur eine der u.g. Baumarten 1. Ordnung zu verwenden. Die exakte Planung von Anzahl und Standorten der Straßenbäume muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Ingolstadt erfolgen.
- 8.2 Alle unversiegelten Flächen außerhalb der Baufelder, Nebenanlagen und Stellplätze sowie im Bereich für Maßnahmen zum Naturschutz, die keinem Pflanzgebot unterliegen, sind als Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Sie sind zweimal jährlich nach dem 15.07. zu mähen; dabei sind jeweils 20 % als alternierende Altgrasstreifen stehenzulassen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- 8.3 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstände von Pflanzungen) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 8.4 Die bestehenden und nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 8.5 Für die Begrünung sind überwiegend standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, z.B.:
- Obstbäume
  - Arten der Weich- und Hartholzaue im Bereich der Fläche für den Naturschutz und der privaten wie öffentlichen Grünfläche
  - Arten des Rotbuchenwaldes in höher liegenden Bereichen (Ahorn, Eiche, Hainbuche, Linde; Hasel, Hartriegel, Johannisbeere, Kreuzdorn, Schneeball u.a.)

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, sind unzulässig.

Pflanzqualitäten:

- Einzelbäume 1. Ordnung H, 3xv, mDb, 18-20
- Einzelbäume 2. Ordnung H, 3xv, mDb, 16-18
- Bäume in Gehölzpflanzung Hei, 2xv, oB, 175-200; Anteil in der Pflanzung mindestens 30 %
- Sträucher 2xv, 4-5 Tr, 100-150, Pflanzung im Raster von 1,5 x 1,5 m in Gruppen von 3-7 Stück je Art

- 8.6 Im Bereich über der Oberflächenabdichtung dürfen keine tiefwurzelnden Sträucher oder Bäume gepflanzt werden, da ansonsten im Laufe der Zeit eine Beschädigung der Kunststoffdichtungsbahn (KDB) nicht auszuschließen ist.
- 8.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist jedem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 5 BayBO beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

## 9. Leitungen und Schutzbereiche

Bäume sind mit einem Regelabstand von 2,50 m zu Versorgungsanlagen anzuordnen, ansonsten ist die DIN 1998 einzuhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Schutzbereiche gelten folgende Einschränkungen:

- Bäume dürfen eine Wuchshöhe von 4,50 m nicht überschreiten
- Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens (N-ERGIE AG) zulässig

## 10. Staatsstraße, Sichtdreieck

Um verkehrssichere Sichtverhältnisse zu gewährleisten, ist ein Streifen von 4,50 m entlang der Staatsstraße gemessen ab dem Fahrbahnrand von Einfriedungen oder ähnlichen Sichtbehinderungen freizuhalten. Baumpflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Ingolstadt zulässig. Im Bereich des festgesetzten Sichtdreieckes ist die Sicht ab einer Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes zu gewährleisten.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **Wasserwirtschaft:**

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschliessen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
3. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.
4. Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das WWA zu hören.
5. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Um den Mischwasserkanal und die Regenüberlaufbecken zu entlasten, ist Niederschlagswasser über Regenklär- bzw. Rückhaltebecken dem Mittelgraben zuzuführen. Hierfür ist eine Entwässerungsplanung zu erstellen und die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die entsprechenden Technischen Regelwerke sind bei der Planung zu beachten.

### **Landwirtschaft:**

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

### **Bodendenkmalpflege:**

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Dienststelle Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mitzuteilen, um die archäologische Beobachtung des Oberbodenabtrags zu ermöglichen. Aufgefundene Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Bay. DSchG unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für denkmalpflege anzuzeigen sowie unverändert zu lassen. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung gem. Art. 7. Bay. DSchG.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Wellheim am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Wellheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Wellheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Wellheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Wellheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde vom Marktgemeinderat Wellheim am ..... gefasst (§ 10 BauGB).

Wellheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Wellheim, den .....

.....

1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 BauGB).

Wellheim, den .....

(Siegel)

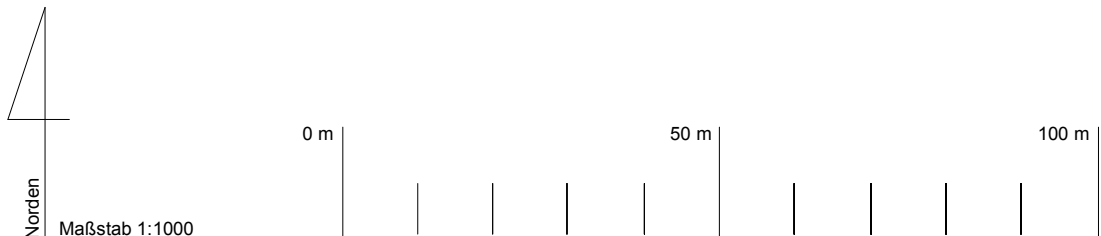
.....

1. Bürgermeister



# MARKT WELLHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "PHÖNIXGELÄNDE"



● Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T.:089-561602 F.:089-561658  
mail@vonangerer.de  
Grünordnung: Max Bauer, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, T.: 08123/2363 F.:08123/4941  
max\_bauer@t-online.de

München, 20.12.2002  
geändert, 18.09.2003  
geändert, 19.05.2006  
geändert, 18.07.2006 (red.)