



Planfertiger:

Gemeinde Waidhofen

München, den 10.03.1994

Waidhofen, den 06. MRZ. 1995

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

INGENIEURBÜRO RENNER  
Schwojerstr. 18 b  
81249 München  
Tel. 089/8641017

Plöckl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan

WAIDHOFEN – OST

Gemeinde Waidhofen

Ldkrs. NEUBURG – SCHROBENHAUSEN

” Gewerbegebiet WAIDHOFEN – OST I  
/ ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ”

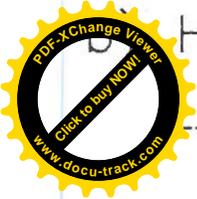
(genehmigte Fassung)

M 1 : 1000









# Hinweise

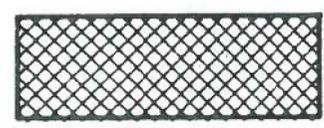
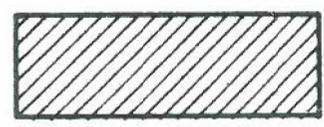
-----

481

~400~

—●—

—x x x o x x x—



==●==



Vorschlag für neue Grundstücksteilung

Flurstücksnummer

Höhenschichtlinie

bestehende Flurstücksgrenzen (belassen)

bestehende Flurstücksgrenzen (aufzulassen)

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

geplante Wohn- oder Nebengebäude

Trafostation

bestehender Mischwasserkanal

~~geplanter Mischwasserkanal~~

Gestrichen! (Bescheid LRA ND-508 v. 15.12.99/Auflage)



PDF-XChange Viewer  
Click to buy NOW!  
www.docu-track.com

Satzung der Gemeinde W a i d h o f e n Ldkrs. Neuburg –  
Schrobenhausen für den Bebauungsplan " Gewerbegebiet Waidhofen-  
OST I / Änderung und Erweiterung "

Die Gemeinde Waidhofen erläßt aufgrund des § 2. Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für der Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayer. Bauordnung der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) folgende

## Satzung

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Gewerbegebiet Waidhofen-OST I / Änderung und Erweiterung" gilt die vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volkmar Renner, Schwojerstr. 18 b, 81249 München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.03.1994, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
2. Ausnahmsweise können Wohnungen für den Betriebsinhaber, den Betriebsleiter oder Hausmeister zugelassen werden, die aber erst erstellt werden dürfen, wenn der entsprechende Gewerbebetrieb errichtet worden ist. Die übrigen Ausnahmen des § 8 Abs. 3 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Planes.
3. Im Gewerbegebiet dürfen lärm-, geruchs- und abwasserintensive Betriebe nicht errichtet werden.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

### § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

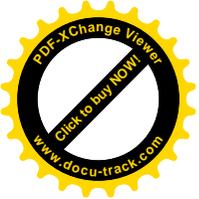
Baugrundstücke müssen mindestens 1000 qm Grundfläche aufweisen.

### § 5 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise, auch für Gebäude von über 50 m Seitenlänge. Garagen oder Nebengebäude sind in diesen Flächen so zu plazieren, daß sie innerhalb der angegebenen Baugrenzen liegen.

### § 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für gewerbliche Gebäude bis 2 Geschosse sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 – 30 ° zulässig, für freistehende Wohngebäude mit Satteldächern wird 30–35° festgelegt. Die Dächer sind mit beidseitig gleicher Neigung und mittigen First zu errichten. Die Dachflächen sind mit rotem oder rotbraunem Material auszuführen.
2. Erdgeschossige Nebengebäude können mit Flachdächern zugelassen werden.
3. Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß (= I ) bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen an der Traufe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, zulässig.



## § 7 Fassadengestaltung

1. Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterte oder grobkörniger Verputz ist nicht zugelassen. Die Verkleidung von Fassaden mit Wandplatten ist zulässig, jedoch sind vor deren Verwendung Musterplatten in Farbe und Größe bei der Baubehörde (Kreisbauamt) einzureichen, auch laut Angaben im Eingabeplan. Die Verwendung von grellen Farben ist unzulässig.

## § 8 Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung einschl. des Sockels darf 1,60 m im Gewerbegebiet nicht übersteigen. Als Einfriedung sind im Gewerbegebiet Maschendrahtzäune, grau beschichtet, zugelassen. Die Maschendrahtzäune sind soweit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, daß zwischen Grundstücksgrenze und Zaun ein Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Tiefe verbleibt. Ist nach der Planzeichnung eine private Grünfläche vorgesehen, muß der Zaun an der dem Baugrundstück zugewandten Innengrenze der privaten Grünfläche errichtet werden.  
Die höchstzulässige Sockelhöhe wird auf maximal 25 cm festgesetzt. Die Maschendrahtzäune sind an der, dem Baugrundstück zugewandten Grenze der privaten Grünfläche ( Sicht - und Immissionsschutzpflanzung ) zu errichten.

## § 9 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, ebenso keine Stellplätze, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Anpflanzungen im Bereich des Sichtdreiecke sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.



## § 10 Zufahrten

Die unmittelbaren Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 300 und zur Lindenstraße dürfen von den einzelnen Grundstücken nicht angelegt werden; dies gilt auch während der Bauzeit. Die Einfriedungen entlang der B 300 und der Lindenstraße sind ohne Tür und Tor zu errichten.

## § 11 Grünordnung

Die vorhandenen Bäume und Buschgruppen sowie die Bepflanzung entlang der Nord- und Westgrenze des Gewerbegebietes, entlang der Lindenstraße und der Bundesstraße B 300 dürfen nicht beseitigt oder durch Baumaßnahmen beschädigt werden. Im übrigen sind die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche der privaten oder öffentlichen Grünflächen bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten :

Bäume :	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Malus silvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Betula pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Esche
	Salix alba	Silberweide
	Populus tremula	Zitterpappel

Sträucher:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rosa arvensis	Feldrose
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Salix cinerea	Aschweide
	Sambucus nigra	Holunder
	Corylus avellana	Haselnuß
	Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzenqualität : Bäume – Hochstamm 3xv 14 – 16 cm  
Sträucher – Stammbusch 2xv 60 – 100 cm

Fast der gesamte Standort stellt eine Feuchtfläche dar, die gemäß Art. 6 d Abs. 1 BayNatSchG einen besonderen Schutz genießt, so daß eine entsprechend große Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme an anderer Stelle des Paartales erfolgen muß. Zu diesem Zweck wird das Grundstück FINr. 184 der Gmkg. Wangen zur Verfügung gestellt. (siehe "Darstellung der Fläche für ökologische Ersatzmaßnahmen")

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan " Gewerbegebiet Waidhofen-Ost I / Änderung und Erweiterung" vom 10.03.1994 hebt den Bebauungsplan " Gewerbegebiet Waidhofen-Ost " vom 12.12.1979, geändert am 14.05.1981, 29.06.1981 und 13.10.1981 auf und ersetzt diesen in allen Belangen.

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.



## § 13 Hinweise

1. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
2. Eine vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdeinzugsgebieten ist anzustreben. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorflut-tauglich zu machen.
3. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.  
Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten.
4. Zur Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, ist ein gesondertes Verfahren notwendig.
5. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
6. Sollte im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
7. Meldepflicht  
Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG. Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege.
8. Emission der B 300  
Auf die, von der Bundesstraße B 300, ausgehende Emission wird hingewiesen, eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.



16 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 BauGB am

5. Sep. 1992 /  
19. Jan. 1993  
05. Okt. 1993

Schrobenhausen, 19. Sep. 1992



Plöckl, 1. Bürgermeister

2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB am

25. Feb. 1993

Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom

26. Feb. 1993

bis 26. April 1993

Nochmalige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom

5. Jan. 1994

bis 28. Feb. 1994 (2. Erweiterung)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am

03. März 1993

Billigung / Auslegungsbeschluß nach § 3 Abs. 2 BauGB am

11. Juni 1993

(*Öffentliche Auslegung vom 06. April 1994 bis 06. Mai 1994*)

Schrobenhausen, 19. Sep. 1994



Plöckl, 1. Bürgermeister

3. Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB am

26. Juli 1994

Schrobenhausen, 19. Sep. 1994



Plöckl, 1. Bürgermeister

4. Genehmigung durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen am

15.12.1994  
AZ.: 30-610-3/2

Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen

Neuburg a.d. Donau, 15.12.1994



L.A. Lenz Reg. Rätin z.A.

5. Bekanntmachung nach § 12 BauGB am

25. JAN. 1995

mit Bereithaltung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsichtsnahme

Schrobenhausen, 06. MRZ. 1995



Plöckl, 1. Bürgermeister