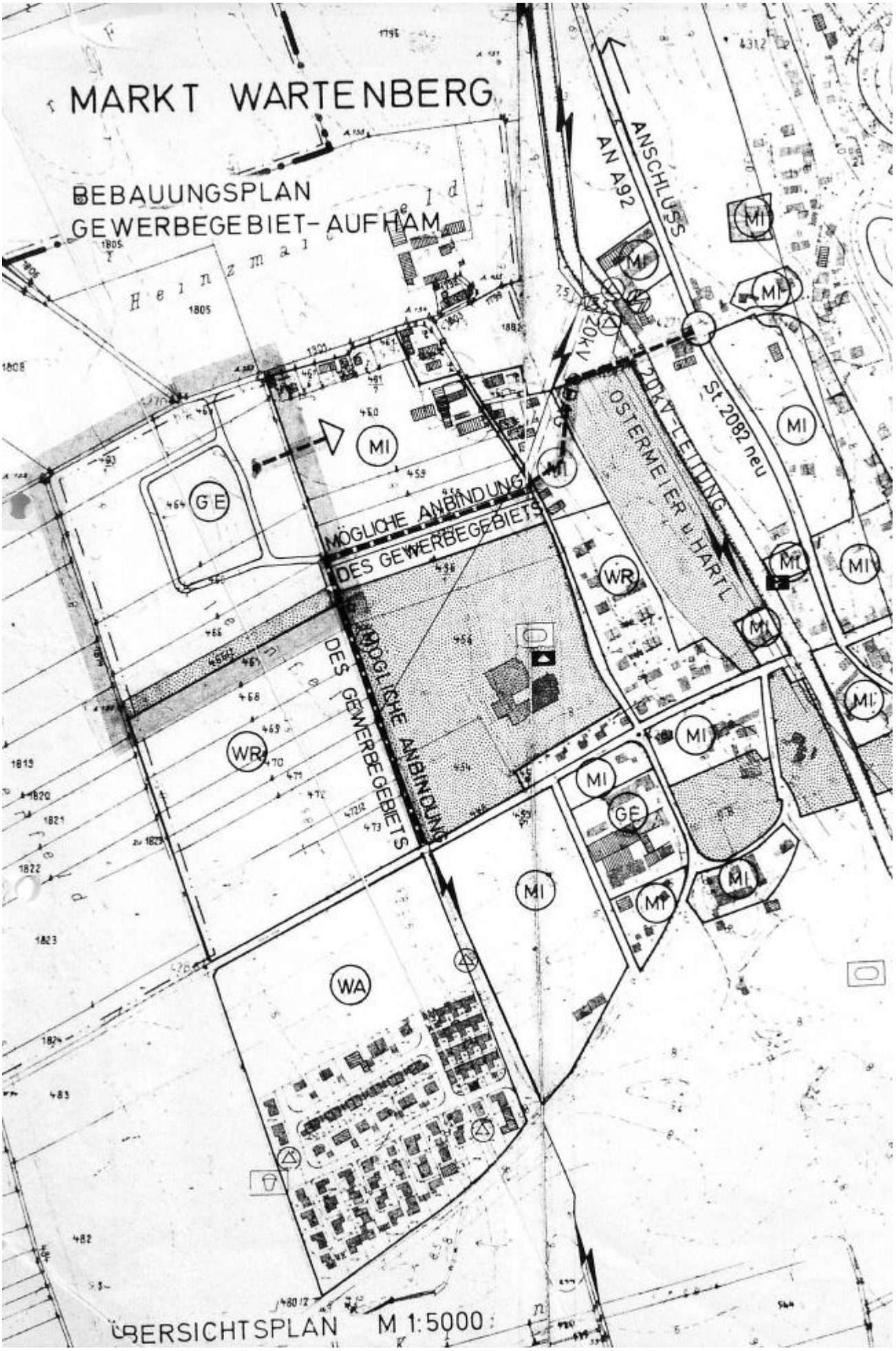
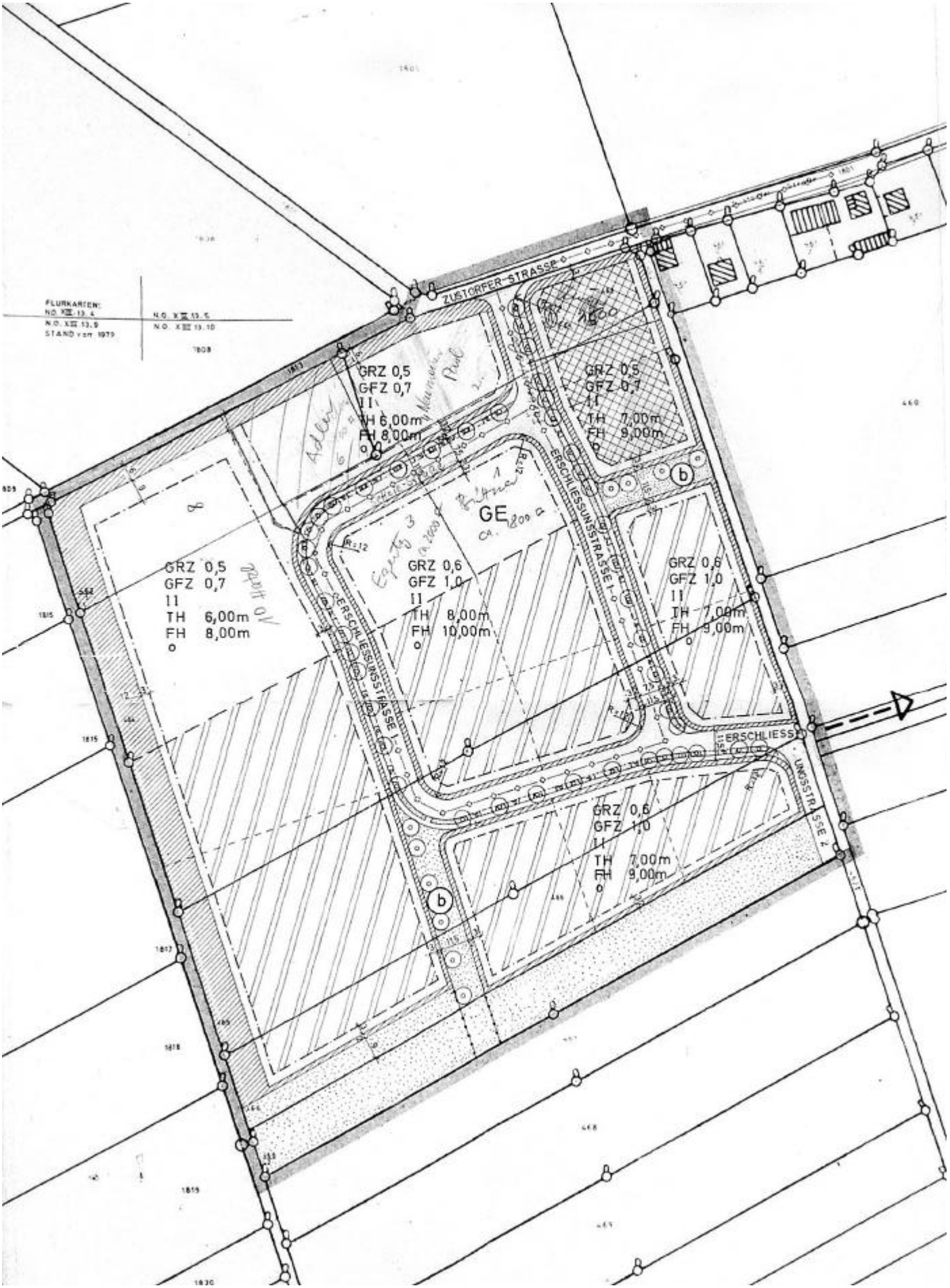
Planbezeichnung:	MARKT WARTENBERG	
	Bebauungsplan Gewerbegebiet Aufham	
Planfertiger:	PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM	
	MÜNCHEN Körperschaft des öffentlichen Rechts	
610-41/2-5	Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München	
gefertigt am:	02.04.1981	Entw.: Wil
geändert am:	21.09.1981	Bearb.:
Bra		
	05.04.1982	
	02. 12. 1982	

Der MARKT WARTENBERG

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,8,9 u. 9a Bundesbaugesetz - BBauG -, des Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO - und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGO - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g


MARKT WARTENBERG
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET-AUFHAM
ANSCHLUSS AN A92
20kV
20kV-LEITUNG
OSTERMEIER u. HARTL
St. 2082 neu
MÖGLICHE ANBINDUNG DES GEWERBEGEBIETS
MÖGLICHE ANBINDUNG DES GEWERBEGEBIETS
MI
GE
WR
WA
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000


FLURKARTEN:
N.O. XIII 13.4
N.O. XIII 13.5
N.O. XIII 13.9
N.O. XIII 13.10
STAND vom 1979
ZUSTORFER STRASSE
GRZ 0,5
GFZ 0,7
II
TH 6,00m
FH 8,00m
GRZ 0,5
GFZ 0,7
II
TH 7,00m
FH 9,00m
GE
GRZ 0,5
GFZ 0,7
II
TH 6,00m
FH 8,00m
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II
TH 8,00m
FH 10,00m
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II
TH 7,00m
FH 9,00m
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II
TH 7,00m
FH 9,00m
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 1
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 1
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE 2
b
b

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) GE Das Bauland ist nach § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt.

b) Im Gewerbegebiet dürfen folgende Arten von Betrieben nicht errichtet werden:
- abwasserintensive Betriebe
- erheblich geruchsbelästigende Betriebe
- erheblich stauberzeugende Betriebe
- erheblich lämbelästigende Betriebe.

Zusätzlich gilt für den durch Schraffur gekennzeichneten Bereich:
Unzulässig sind alle Anlagen, deren äquivalenter Dauerschallpegel nach.der TA-Lärm vom 16.7.1978 (Merkbl. 29/78) die Planungsrichtwerte für Mischgebiete gemäß DIN 18005 überschreitet oder deren sonstige Emissionen die jeweiligen Planungsrichtwerte für Mischgebiete überschreiten.

c) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

d) Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für den Betriebsinhaber und - soweit für die Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich - für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden.

e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert; z.B. 0.6

b) GFZ 1,0 Geschoßflächenzahl als Höchstwert; z.B. 1.0

c) 11 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2 Vollgeschosse

d) TH 7,00 m Traufhöhe als Höchstwert in Metern über der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte; z.B. 7,00 m

e) FH 9,00 m Firsthöhe als Höchstwert in Metern über der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte; z.B. 9,00 m

4. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise

Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

a) Zulässig sind geneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Mindestneigung von 200. Bei Nachweis betrieblicher Notwendigkeit kann als Ausnahme die Mindestneigung von 200 unterschritten werden.

b) In den Bereichen, für die eine Traufhöhe von 6 m als Höchstgrenze festgesetzt ist, kann bei Nachweis betrieblicher Notwendigkeit als Ausnahme die festgesetzte Höchstgrenze überschritten werden.

c) Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

d) Die Gebäudestellung hat parallel und senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.

e) Bei Gebäudelängen von mehr als 50 m entlang der Erschließungsstraße muß der Baukörper straßenseitig nach längstens 50 m einen erkennbaren Versatz um mindestens 2 m erhalten.

f) Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen an der Geländeoberfläche, möglich.

9) An der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig. Werbeanlagen mit mehr als 0,80 m Höhe an Einfriedungen und Leuchtreklamen sind unzulässig.

6. Stellplätze und Einfahrten

a) Pkw-Stellplätze sind - soweit sie die festgesetzten Gehölzpflanzungen nicht berühren - auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzungen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten.

7. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit hinterpflanzter Hecke mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

8. öffentliche Verkehrsflächen

a) Fahrbahn, Gehweg, landwirtschaftlicher Weg

b) Parkstreifen

c) Straßenbegleitgrün

d) Straßenbegrenzungsline

e) Die im Plan eingetragenen Flächen für "Parkstreifen" und "Straßenbegleitgrün" dürfen für die notwendigen Zufahrten zu den Baugrundstücken jeweils in einer Breite von höchstens 6 m **unterbrochen werden.**

9. Versorgungsleitung

Abwasserleitung

10. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

b) Gehölzpflanzung auf den Baugrundstücken

c) zu pflanzende Bäume; geringe Abweichungen gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.

d) Entlang der bestehenden bzw. durch Teilung neu entstehenden seitlichen Grundstücksgrenzen wird auf jeder Seite ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

e) Die als "öffentliche Grünfläche" festgesetzte Fläche ist als jährlich zweimal zu mähende Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und nicht als Rasenfläche anzulegen.

f) Die als "Gehölzpflanzung" festgesetzten Teilflächen der Baugrundstücke sowie die Pflanzstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen (Festsetzung.10.a) sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher soll 1 Strauch je qm betragen. Bei den 2 m breiten Pflanzungen soll auf 20 Sträucher mindestens 1 Baum kommen, bei der Ortsrandbepflanzung im Norden und Westen des Gewerbegebiets soll auf 50 Sträucher mindestens 1 Baum kommen.

g) Zusätzlich zu der durch 10.b und 10.d festgesetzten Bepflanzung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerplätze erforderlich sind, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

h) PKW-Stellplätze sind durch Bäume zu untergliedern. Für jeweils 10 Stellplätze soll mindestens 1 Baum gepflanzt werden.

i) Bei den zu pflanzenden Bäumen sind nur heimische Arten zulässig,
wie z.B.

Birke
Esche
Hainbuche
Stieleiche
Schwarzerle
Traubenkirsche
Ulme

j) Bei den zu pflanzenden Sträuchern sind nur heimische Arten zulässig, wie z.B.

Faulbaum
HartriegeI
Haselnuß
Heckenkirsche
Holunder
Pfaffenhütchen
Schlehe
Schneeball
Weißdorn

k) Die nach den Festsetzungen 10.c und 10.e - 10. h gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Nicht angewachsene Bäume und Sträucher müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

1) Mit dem Baueingabeplan ist ein Begrünungs- oder Pflanzplan gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einzureichen.

11. Vermaßung

a)

Maßzahl in Metern; z.B. 2 m

b)

Kurvenradius in Metern z.B. 12 m

12. Baustufen

Die auf dem durch Schraffur // // // gekennzeichneten Bauland festgesetzte Nutzung ist erst dann zulässig, wenn zusätzlich zur Zustorfer Straße eine weitere Straßenverbindung vom Gewerbegebiet zum übrigen örtlichen und aber Örtlichen Straßennetz besteht. Eine gesicherte Errichtung dieser Maßnahme ist unter der Voraussetzung anzunehmen, wenn auf der Grundlage eines neuen genehmigten Flächennutzungsplans für die Straße soweit notwendig planungsrechtliche Sicherheit und Sicherheit bei Grunderwerb und Finanzierbarkeit besteht.

B) HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

464
Flurstücknummer; z.B. 464

Die mit ⓑ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen können im Falle einer Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden bzw. einer weiteren Anbindung an das Mischgebiet im Osten in eine Verkehrsfläche umgewandelt werden

Abgrenzung der möglichen Verkehrsfläche
Wasseranschluß: Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

Kanalanschluß: Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wartenberg anzuschließen. Der Anschluß richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Oberflächenwasserabführung: Das anfallende Oberflächenwasser muß, soweit es nicht in einem eigens dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, auf dem jeweiligen Grundstück in einen Sickerschacht abgeleitet werden.

Im Bereich des Bebauungsplans kann das Grundwasser sehr hoch unter Gelände ansteigen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen den hohen Grundwasserstand zu schützen.

Wartenberg, den 19.1.1983
MARKT WARTENBERG

(1. Bürgermeister)

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Der Marktrat Wartenberg hat in der Sitzung vom 10.7.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.06.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Wartenberg, den 19.1.1983

(1.Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2a (2) BBauG vom 12.6.1981 bis 13.7.1981 ortsüblich durch Veröffent. im Mitteilungsblatt der VG Nr. 23/1981 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus Wartenberg öffentlich dargelegt.
Wartenberg, den 19.1.1983

(1.Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 5.4.1982 wurde mit Begründung in der Fassung vom 5.4.1982 gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 17.5.1982 bis 18.6.1982 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Marktrats vom 29.4.1982 und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 7.5.1982 öffentlich ausgelegt.
Wartenberg, den 19.1.1983

(1.Bürgermeister)

4. Der Marktrat Wartenberg hat am 19.1.1983 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.12.1982 gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
Wartenberg, den 19.1.1983

(1.Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Erding hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.4.1983 Nr. 42/610-4/2 gemäß §11 BBauG genehmigt.
Erding, den 30.5.1983

I.A. gez Nikui

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 29.4.1983 ortsüblich durch Mitteilungsblatt Nr. 17/1983 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Wartenberg bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.
Wartenberg den 17.5.1983

1. Bürgermeister)

(Siegel)

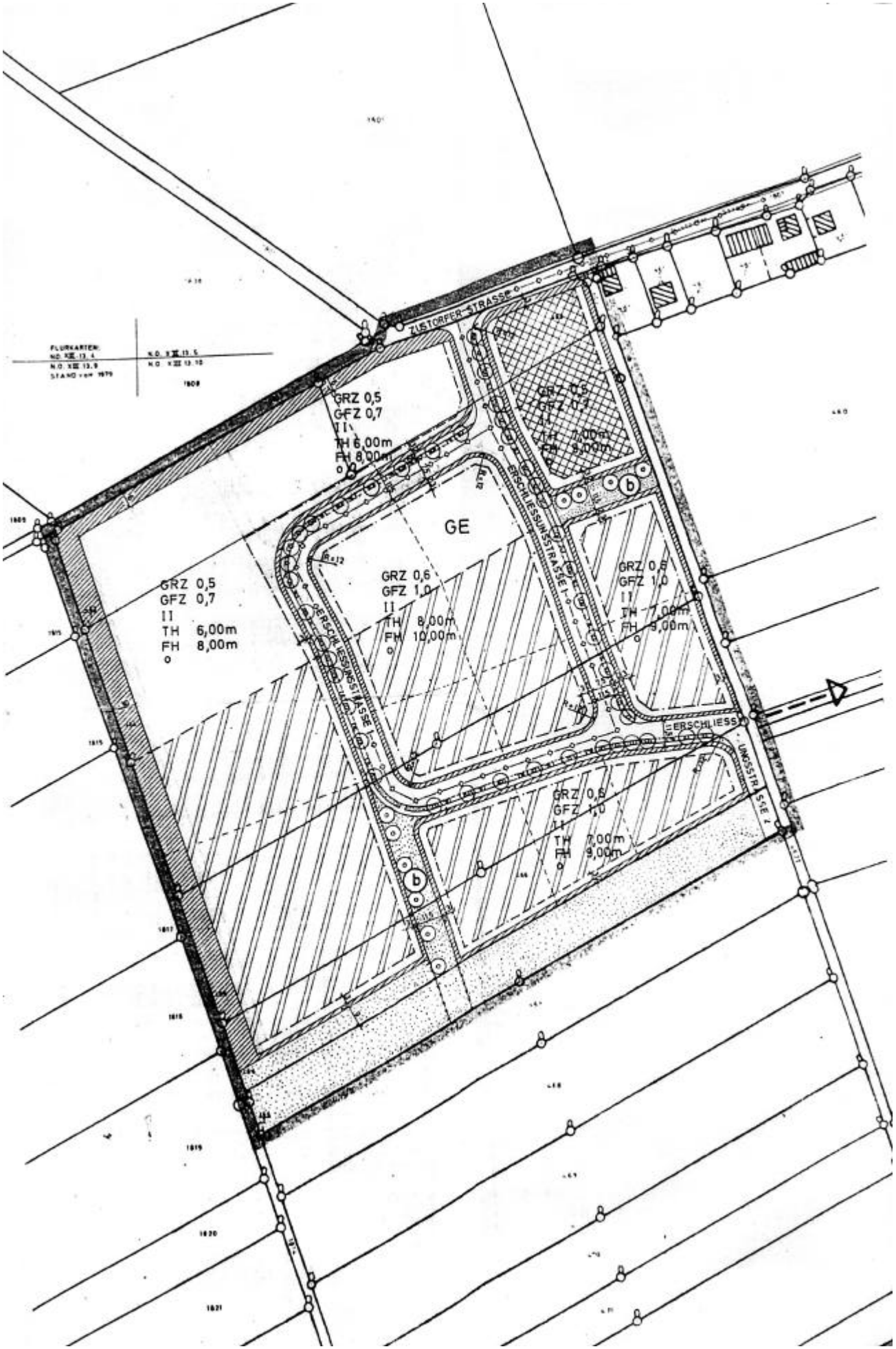
Planbezeichnung:	MARKT WARTENBERG	
	Bebauungsplan Gewerbegebiet Aufham	
Planfertiger: WIRTSCHAFTSRAUM	PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER	
	MÜNCHEN Körperschaft des öffentlichen Rechts	
610-41/2-5	Geschäftsstelle -Uhlandstraße 5, 8000 München	
gefertigt am:	02.04.1981	Entw.: Wil
geändert am:	21.09.1981 05.04.1982 02 1 2 1982	Bearb.: Bra

Der MARKT WARTENBERG

erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1,2,8,9 u.9a Bundesbaugesetz - BBauG -, des Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO - und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGO - diesen Be

Bauungsplan als SATZUNG

PLANBEZEICHNUNG.	VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET AUFHAM
ÄNDERUNG BETRIFFT GRÜNSTREIFENBREITE	VERSCHIEBUNG DER VERÄNDERUNG DER BAUGRENZEN IM NORDEN UND WESTEN. IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
PLANFERTIGER	MAX JOSEPH PEZOLD EICHENSTRASSE 36 85456 WARTENBERBERG
GEFERTIGT AM	27.12.94
GEÄNDERT AM.	


ZÜSTORFFER STRASSE
GRZ 0,5
GFZ 0,7
II
TH 6,00m
FH 8,00m
GE
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II
TH 8,00m
FH 10,00m
GRZ 0,5
GFZ 0,7
II
TH 7,00m
FH 9,00m
GRZ 0,5
GFZ 0,7
II
TH 6,00m
FH 8,00m
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II
TH 7,00m
FH 9,00m
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II
TH 7,00m
FH 9,00m
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE I
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE II
ERSCHLIESS
UMGESTRASSE I
b
b

B e k a n n t m a c h u n g s v e r m e r k e

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet AufhamII gem. 13 BauGB

1. Der Marktgemeinderat Wartenberg hat in seiner Sitzung am 19.12.1994 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

   Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 03.01.1995 und das Landratsamt Erding mit Schreiben vom 03.01.1995 vom dem Beschluß verständigt und um Stellungnahme gebeten.

   Wartenberg, den 02.02.1995
   Markt Wartenberg:

   2. Bürgermeister

2. Das Landratsamt Erding hat mit Schreiben vom 26.1.1995 Az: 42/610-4/2 keine Verletzung von Rechtsvorschriften im Anzeigeverfahren geltend gemacht.
   Wartenberg, den 2.2.1995
   Markt Wartenberg:

   2. Bürgermeister

3. Der Marktgemeinderat Wartenberg hat die vereinfachte Änderung am 01.02.1995 als S a t z u n g beschlossen.
   Wartenberg, den 02.02.1995
   Markt Wartenberg:

   2. Bürgermeister

4. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Aufham" wurde am 10.2.1995 ortsüblich durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 6/95 bekanntgemacht.
   Wartenberg, den 10.2.1995
   Markt Wartenberg:

   2. Bürgermeister