

# Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet Weilach"

der Gemeinde Gachenbach

M. = 1:1000

Wolnzach - Burgstall / Fassung vom 01.12.1998

geändert am 24.06.1999

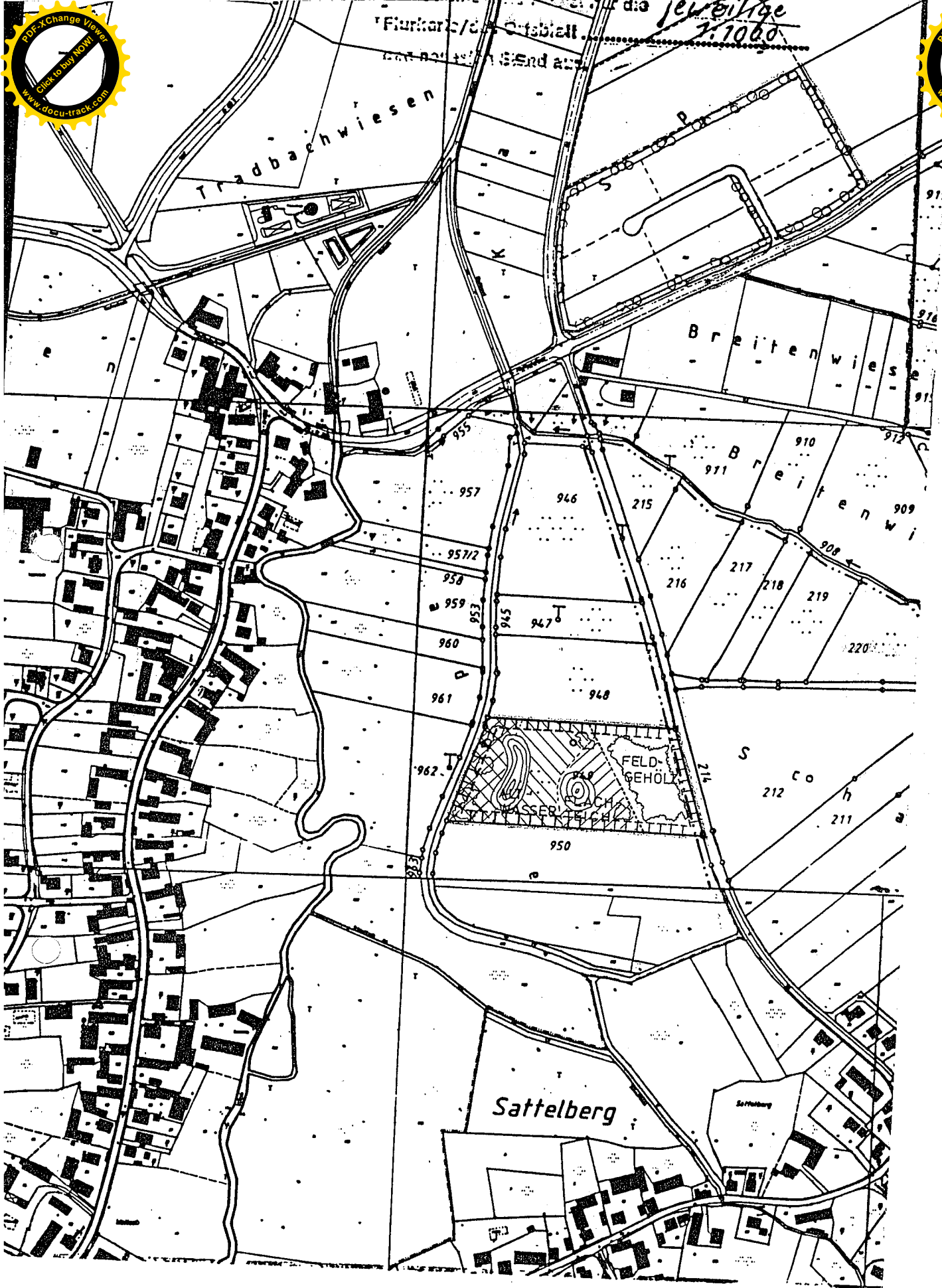
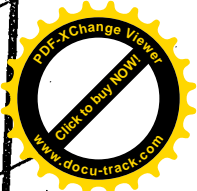
geändert am 06.10.1999

geändert am 18.04.2000

geändert am 01.03.2001



(Rechtskräftige Fassung)



Fe

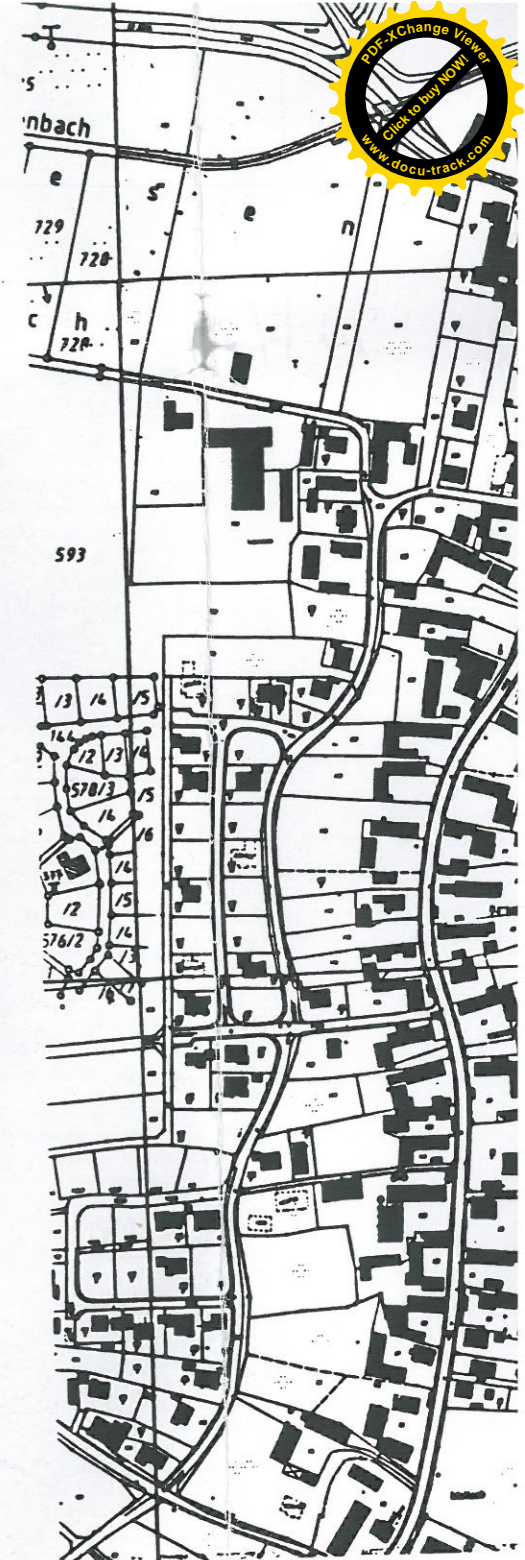
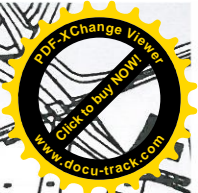
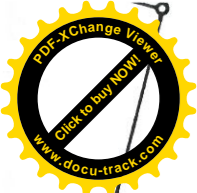
WH=  
WH=  
WH=

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1: 5000

NORDEN



0,



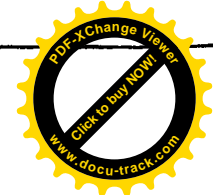
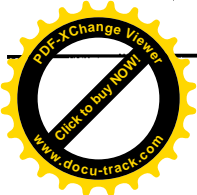
ÜBERS

NORDEN

WESTEN

Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NW 18-10. 23  
Maßstab 1 : 1000

Ingolstadt, den 27. 9. 96



# Die Gemeinde Gachenbach

Lkr. Neuburg - Schrobenhausen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weilach"

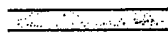
als **Satzung**

Bestandteil der Satzung:

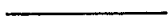
Der von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, gefertigte  
Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.1998, zuletzt geändert  
am 01.03.2001, mit Begründung in der Fassung vom 18.04.2000.



# Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes



Baugrenze

GE

Art der Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
(Näheres vergleiche Ziff. 2.1 des Satzungstextes)

II

Zahl der Vollgeschoße: 2 als Höchstgrenze

WH=7,00

Wandhöhe in Metern als Höchstgrenze über OK  
Erschließungsstraße:  
WH = 7,00 (Gewerbliche Gebäude)

WH= 6,50

WH = 6,50 (Wohngebäude mit Erd- und Obergeschoß)

WH= 4,00

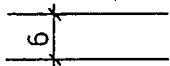
WH = 4,00 (Wohngebäude mit Erd- und  
ausbaubarem Dachgeschoß)

0,6

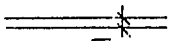
Grundflächenzahl

1,0

Geschoßflächenzahl



Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn



Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg



Meßzahl in Metern

1. Inha

Für da  
Regie  
Bebau  
nach S  
besch  
und H

2. Art

2.1

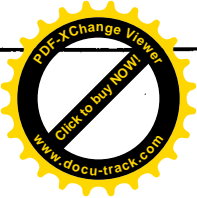
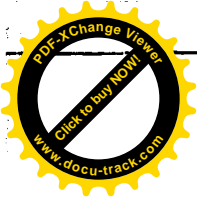
2.2

3. Ma

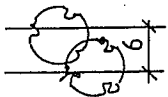
4. Bau

5. Ge

5.1

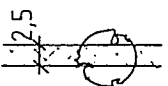


zu pflanzende Bäume; großkronig; Standort veränderbar



private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

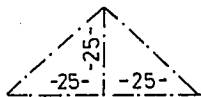
5.2



öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (Rasengittersteine, Schotterrasen) und Nutzung als Parkfläche zulässig

5.3

5.4



Sichtdreieck mit Maßangabe nach EAE 85

5.5



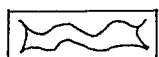
Bauverbotszone; 20,00 m vom befestigten Straßenrand der Staatsstraße St 2084

5.6



Firstrichtung

5.7

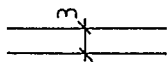


Sickerflächen; Lage nach Bedarf veränderbar  
(näheres vergleiche Pkt. 8.2 Festsetzungen durch Text)

6. Einf

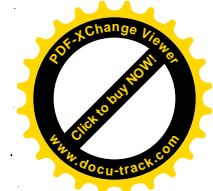


Ausgleichsfläche  
Fl.-Nr. 949



Öffentliche Wegfläche

7. Anle



# Festsetzung durch Text

## 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Gewerbegebiet Weilach" gilt die von Dipl.-Ing. Georg Fuchs, Regierungsbaumeister, Hausnerstr. 19, 85283 Wolnzach - Burgstall ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.12.1998, zuletzt geändert am 01.03.2001 nach Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange bzw. nach Gemeinderatsbeschluss vom 20.02.2001, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und Hinweisen den Bebauungsplan bildet.

8. Grün

8.1

## 2. Art der Baulichen Nutzung

- 2.1 Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Es dürfen keine abwasserintensiven Gewerbebetriebe, sowie störenden nacharbeitenden Betriebe angesiedelt werden.
- ☐ 2 Es kann eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. den Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Saisonarbeiter) im Einzelfall zugelassen werden. Diese Wohnungen dürfen erst dann erstellt werden, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb errichtet worden ist, oder gleichzeitig errichtet wird.

## 3. Maß der Baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.

8.2

## 4. Bauweise

☐ Werden größere oder kleinere Grundstückseinheiten gebildet, entfallen die Baugrenzen und die Pflanzstreifen an der wegfallenden Grundstücksgrenze. Zur Bildung eines zusammenhängenden Bau- raumes, sind stattdessen die Pflanzstreifen an den neu- gebildeten Grundstücksgrenzen zu verwirklichen. Garagen und Nebengebäude sind so zu platzieren, daß sie innerhalb der angegebenen Baugrenzen liegen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind in jedem Fall einzuhalten.

8.3

8.4

8.5

## 5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für Betriebsgebäude und Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:
- Betriebsgebäude und Nebengebäude 10° - 20°
  - Wohngebäude 30° - 45°. Werden Wohngebäude mit Betriebsgebäude zusammengebaut, ist für die Dachneigung des Wohngebäudes die Dachneigung des Betriebsgebäudes maßgebend.

9. Son

9.1

Die Dächer von eigenständigen Gebäuden sind mit beidseitig gleicher Neigung und mittigem First zu errichten. Dächer von Anbauten können einseitig geneigt sein. Die Dachflächen sind in rotem oder rotbraunem Material auszuführen; ausnahmsweise in Titanzinkblech (braun vorbewittert z.B. Antrazink).

Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.

9.2

5.2 Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Putz ist nicht zugelassen. Die Verkleidung von Fassaden mit Wandplatten, sowie nichtglänzende Metallverkleidungen sind zulässig.

9.3

5.3 Baukörper mit mehr als 15 m Länge sind durch vertikale vor- oder rückspringende Bauteile bzw. Anbauten zu gliedern.

9.4

5.4 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.

9.5

5.5 Geländeaufschüttungen über Niveau der Erschließungsstraße sind unzulässig.

9.6

Auffüllungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung. max. 1:1,5) auslaufen. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

9.7

5.6 Die Oberkante des fertigen Fußbodens (FOK) darf max. 0,50 m über der hinteren Gehweg- oder Fahrbahnbegrenzung bzw. Oberkante der festgesetzten Auffüllung liegen.

9.8

5.7 Die maximal zulässige Wandhöhe von WH = 7,00 (Gewerbliche Gebäude), WH = 6,50 (Wohngebäude mit Erd- und Obergeschoß) und WH = 4,00 (Wohnhäuser mit Erd- und ausbaubarem Dachgeschoß) ist in jedem Fall einzuhalten.

## 6. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung darf 1,60 m nicht übersteigen, Bezugspunkt ist OK Erschließungsstraße. Als Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune, grün beschichtet, zugelassen.

9.9

Es sind nur Einzelfundamente als Zaunpfosten zugelassen, keine durchgehenden sichtbaren Sockel.

9.10

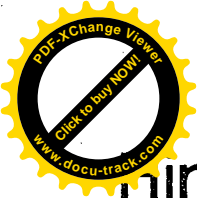
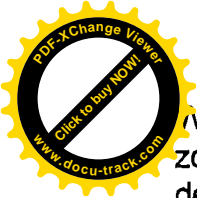
Zwischen Einfahrtstor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 7,00 m einzuhalten.

## 7. Anlagen der Außenwerbung

9.11

Am Anfang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben aufzustellen. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch 1 Firmenschild zugelassen.

9.12



Verbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.  
Werbeanlagen in Form von grellen Leuchtreklamen sind nicht erlaubt.

## 8. Grünflächengestaltung:

### 8.1 Pflanzauswahl

#### a) Großkronige Bäume: Zulässige Arten

##### Im Straßenraum:

Spitzahorn	Erle
Esche	Eiche
Linde	Bergahorn

##### Im übrigen Bereich:

Spitzahorn	Nußbaum
Bergahorn	Birke
Erle	Buche
Esche	Obstbäume
Eiche	Linde

#### b) Heckengehölze (Auswahl):

Haselnuß	Holzapfel
Kornelkirsche	Schlehe
Weide	Felsenbirne
Liguster	Holunder
Heckenkirsche	Hartriegel
Gemeiner Schneeball usw.	

8.2 Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, der durch eine Bankbürgschaft abzusichern ist, den Bauanträgen beizufügen. Der Pflanzplan ist von einem fachlich qualifizierten Planer auszuarbeiten.  
Im Freiflächengestaltungsplan ist die genaue Lage der Sickerflächen darzustellen.

8.3 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenauswahlliste unter 8.1 zu bepflanzen. Die Anzahl der Bäume entsprechend der Plansignatur für zu pflanzende Bäume, die Dichte der Strauchbepflanzung mindestens 50%.

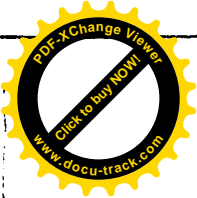
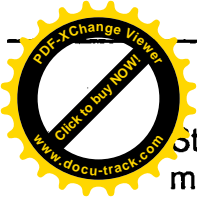
8.4 Der Pflanzabstand von mind. 4,50 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2084 ist in jedem Fall einzuhalten.

8.5 Die als Parkfläche innerhalb der Anbauverbotszone gekennzeichneten Bereiche sind mit wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

## 9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Stell- und Parkplätze sowie Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Ausnahme: Lagerung wassergefährdender Stoffe), zulässig sind:

- Schotter
- Schotterrasen
- Kies
- Rasengittersteine
- Pflaster mit Rasenfuge
- wasserdurchlässiges Pflaster (Aquatop)



Stellplätze sind durch Bäume zu untergliedern. Dabei ist nach je 4 Stellplätzen mindestens 1 Baum, auf einem mindestens 1,5 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

Fahrstraßen innerhalb der Baugrundstücke können mit Betonpflaster oder Bitumendecke versehen werden.

- 9.2 Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2084, ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Das Anlegen und Nutzen der in der Planzeichnung als Parkflächen bezeichneten Geländestreifen ist zulässig.
- 9.3 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2084 sind nicht zulässig.
- 9.4 Alle Bauvorhaben müssen an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- 9.5 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, daß sie am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- 9.6 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- 9.7 Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
- 9.8 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, 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 0,80m über die Fahrbahnhöhe erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 9.9 Im einzelnen Bauantrag müssen Standorte für Erfassungsgeräte für Wertstoffe und Abfälle zur Beseitigung in ausreichender Größe vorgesehen werden.
- 9.10 Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlagen werden vom Straßenbauamt nicht übernommen. Je nach Größe und Höhe der Anlage ist gemäß Art. 68, 69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Straßenbauamt ist am Verfahren zu beteiligen.
- 9.11 Die Baukörper im Bauparzelle 2 sind so anzuordnen, daß eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber den angrenzenden Grundstücken Fl.-Nrn. 939 und 940 erzielt wird.
- 9.12 Die Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 949 der Gemk. Weilach) wird nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde gestaltet und gepflegt. Die Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche, werden im Grundbuch dinglich gesichert.

Ve

1.

2.

3.

4.

5.

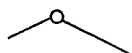
6.

7.

## Hinweise durch Text:

1. Die Kabelverteilerschränke der Isar - Amper - Werke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
2. Auf die von der Staatsstraße St. 2084 ausgehenden Lärmimmissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern bei Betriebsleiterwohnungen) sind von den Bauwerbern auf deren Kosten auszuführen.
3. Die für die Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist von den jeweiligen Bauwerbern zu beantragen.
4. Sollten im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes, Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen bekannt werden oder auftreten, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden.
5. Sollten im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes, Bodendenkmäler zutage kommen, die der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, müssen diese dem Bayer. Landesamt unverzügl. bekanntgemacht werden.

## Hinweise durch Planzeichen:



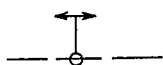
Bestehende Grundstücksgrenze

853

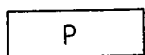
Flurstücksnummern



Geplante Grundstücksgrenze



Leitungstrasse der Isar - Amper - Werke; soll verlegt werden



Nutzung als Parkfläche innerhalb der Bauverbotszone möglich  
(siehe Nr. 8.5 der Festsetzungen)

2

Bauparzelle 2