

Deckblatt Nr. 1

Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbepark Aholming"

Gemeinde Aholming
Landkreis Deggendorf
vom 19. Februar 2001

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 2

Deckblatt Nr. 1

Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“ vom 11. Dezember 2000

INHALT

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Planliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Verfahren

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming Bl.Nr. 3
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

Deckblatt Nr. 1

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Zweck und Ziel der Planung:

Der Gemeinderat Aholming hat am 11.12.2000 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbepark Aholming“ mit dem Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Nachdem sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Planfassung vom 03.11.1997 noch nicht aufzeigte, welche Betriebe sich in dem Gewerbepark einmal ansiedeln würden, wurde der gesamte Planbereich in offener Bauweise ausgewiesen. In der nordwestlichen Fläche des Baugebiets soll nun auf einer Fläche von ca. 21.000 m² ein Logistik-Zentrum entstehen. Für diese Maßnahme, die nach Ansicht der Gemeinde unbedingt realisiert werden sollte, liegt bereits ein konkreter Bauantrag vor, zudem der Gemeinderat mit Beschluß vom 11.12.2000 sein gemeindliches Einvernehmen erteilte. Bereits am 15.05.2000 hatte der Gemeinderat zu einem Bauantrag für die Errichtung eines Verarbeitungsbetriebes mit Lager- und Ausstellungshalle, Büro sowie Inhaber- und Betriebsleiterwohnung auf der Parzelle 12 sein gemeindliches Einvernehmen erteilt. Dieser Bauantrag steht im Landratsamt zur Genehmigung an.

Folgende textlichen und planlichen Festsetzungen werden nachstehend geändert bzw. außer Kraft gesetzt:

- Die im gesamten Gewerbepark (insbesondere auf den Parzellen 10 – 12) vorgesehene bauliche Entwicklung zeigt, daß die Festsetzungen zur offenen Bauweise nicht mehr den aktuellen praktischen Anforderungen entsprechen. Daher werden Festsetzungen zur Bauweise (offen oder geschlossen) generell als entbehrlich angesehen.
- Im gesamten Gewerbepark wird nun durch die Anwendung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der nachfolgenden Festsetzungen eine ordnungsgemäße und geregelte Bauweise erreicht.

Durch diese Deckblattänderung soll das obengenannte Vorhaben ermöglicht und eine geordnete bauliche Entwicklung im gesamten Gewerbepark gesichert werden.

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 4

Lage der Deckblattänderung:

Ursächlich für die Änderung sind konkrete Bauvorhaben im nordwestlichen Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“.

Eine Änderung tritt insoweit ein, als aus der bisherigen Parzelle 10 im westlichen Bereich eine kleinere Parzelle 10 neu gebildet, und die Restflächen der bisherigen Parzellen 10 und 11 zu einer neuen Parzelle 11 zusammengelegt werden.

Die neue Parzelle 10 umfaßt ca. 3.300 m², die neue Parzelle 11 ca. 18.600 m².

Grünordnungsmaßnahmen:

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

Wasserwirtschaftliche Belange:

Durch die Deckblattänderung wird sich in wasserwirtschaftlichen Belangen und den Auflagen zum eingedeichten Gebiet zum Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“ nichts ändern.

Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“ bleibt von der Änderung im Wesentlichen unberührt.

In einigen Bereichen ändern sich die Grundstückszufahrten. Im Norden ist eine Verlängerung der Erschließungsstraße nach Westen hin erforderlich.

Einzelheiten sind planerisch dargestellt.

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming BI.Nr. 5
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

Deckblatt Nr. 1

Textliche Festsetzungen

Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“ vom 11.12.2000

Für den durch Deckblatt Nr. 1 geänderten Planbereich gelten anstatt der bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“ folgende Festsetzungen:

3.1.2 Die Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbepark Aholming“ in der Fassung vom 03.11.1997 unter Punkt 3.1.2 (Gestaltung der baulichen Anlage) wird außer Kraft gesetzt und durch folgende Festsetzungen neu geregelt:

3.1.2.1 Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

3.1.2.2 Hauptgebäude

3.1.2.2.1 Baukörper: Parzellen 1 - 9 parallel zur Kreisstraße DEG 29
max. Wandhöhe bez. auf Urgelände: 7.00 m
max. Firsthöhe bez. auf Urgelände: 10.50 m

Parzelle 10 - 13 westlich der Erschließungsstraße
max. Wandhöhe bez. auf Urgelände: 10.00 m
max. Firsthöhe bez. auf Urgelände: 14.50 m

Ausnahmen sind in betriebsbegründeten Fällen zulässig, wenn die Fassade durch Versatz, Vor- und Rücksprünge deutlich gegliedert ist.

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming Bl.Nr. 6
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

Die Wandhöhen dürfen bis zu einer max. Höhe von 16 m (einschl. technischen Aufbauten) und max. 5 % der bebauten Fläche (als bebaute Fläche gilt die von Hochbauten tatsächlich bebaute Fläche) ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen, etc.) überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

Zur Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle Farbtöne, silber-metallische Oberflächen zugelassen, Spiegelnde Fläche und grelle Farben sind unzulässig. Ausnahmsweise sind kleinere untergeordnete Flächen zulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate identity erlaubt.

Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidung, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen. Waschbeton- und großflächige Natur- und Kunststeinplatten sind nicht zulässig. Bei außenliegenden Konstruktionen ist besonderer Wert auf eine filigrane Ausbildung zu legen, dies gilt insbesondere für sichtbare Stahlbetonträger oder Ähnliches.

- 3.1.2.2.2 Dach: Folgende Dachformen sind zulässig:
- Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 23°.
 - und Tonnendächer
- Folgende Dachdeckungen sind zulässig:
- naturrote Pfannen oder nicht glänzende Blechdeckungen (Aluminium-, Titanzinkblech oder Kupfer)
- Spiegelnde Materialien sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile bzw. Anbauten sind geneigte Pultdächer oder Glasdächer zulässig. Bei größeren Gebäudeabmessungen sind die Dachflächen entsprechend zu gliedern.

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming Bl.Nr. 7
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

3.1.2.2.3 Farbgebung: siehe Punkt 3.1.2.1.1

3.1.2.2.4 Werbeanlagen:

Werbeanlagen von je max. 3.0 m² sind an zwei Fassaden-
seiten zulässig, freistehend je eine Werbetafel von
max. 1.5 m². Die Schriftgröße ist auf 0.40 m begrenzt.
Werbeanlagen, die über Dach angebracht sind, oder den
Dachfirst überragen, sind unzulässig.
Werbeanlagen, welche in die freie Landschaft hineinragen,
sind ebenfalls nicht zulässig.
Wechsellicht oder grelles Licht ist unzulässig.

3.1.2.2.5 Grundstücksgröße:

• Eine Mindestgröße der Grundstücke wird nicht festgesetzt.

3.1.3.1 Gestaltung: Parkflächen bestehen aus wassergebundenen
Deckschichten oder Rasenfugenpflaster:
Verkehrsflächen (innerbetrieblich) sind nach Möglich-
keit aus Betonverbundpflaster oder Natursteinpflaster
herzustellen.
Asphalтиerte Flächen sollen möglichst vermieden werden.

Im Bereich der Parkflächen ist je 5 Stellplätze ein groß-
kroniger Laubbaum aus Liste 1 zu pflanzen.

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 8

Deckblatt Nr. 1

Planliche Festsetzungen

Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“ vom 11.12.2000

Für den durch Deckblatt Nr. 1 geänderten Planbereich gelten anstatt der bisherigen planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Aholming“ folgende Festsetzungen:

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.2.1 Nutzungsschablone, z. B.

GEe 1	FH 14.5 m WH 10.0 m	GEe → eingeschränktes Gewerbegebiet
GRZ 0.7		FH → Firsthöhe
SD, PD, TD, ZD		WH → Wandhöhe
		GRZ → Grundflächenzahl
		SD, PD, TD, ZD → Dachform
		Lw" → Schalleistungspegel

Lw"=70/55 dB(A) m²

3.2.3.1 entfällt

Bebauungsplan: Gewerbepark Aholming
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Aholming

Bl.Nr. 11

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbepark Aholming“
Änderung durch Deckblatt Nr. 1**

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2000 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Aholming“ beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 12.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.12.2000 hat in der Zeit vom 22.12.2000 bis 22.01.2001 stattgefunden.
- c) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.12.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2000 bis 22.01.2001 öffentlich ausgelegt.
- d) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.12.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit 22.12.2000 bis 22.01.2001 beteiligt.
- e) Die Gemeinde Aholming hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.01.2002 die Bebauungsplanänderung in der Endfassung vom 19.02.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aholming, 30.01.2002


.....
H. Apfelbeck
1. Bürgermeister



f) INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschuß zur Bebauungsplanänderung wurde am 30.01.2002 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich (Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln) bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Aholming, 30.01.2002

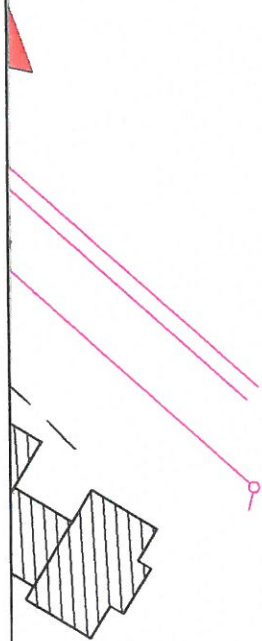

.....
H. Apfelbeck
1. Bürgermeister



Verfasser:



b e e r
ing. - büro für bauwesen
kobelsberg 1
94469 deggenorf



DECKBLATT Nr. 1
BEBAUUNGSPLAN UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"Gewerbepark Aholming"

vom 19. Februar 2001
der Gemeinde Aholming

ENTWURF

Maßstab M 1 : 1000

Verfasser



beer
ingenieurbüro für bauwesen
kobelsberg 1 94469 deggenorf
tel. 0991/38806-00 fax 0991/38806-05



Anpflanzen standortgerechter hochstämmiger Laubbäume aus Liste 1

KrDEG 29 825
Unterpflanzung der Laubbäume mit Sträuchern der Liste 3

$G_{Ee1} = 21066 \text{ m}^2$

$G_{Ee1.1} = 3313 \text{ m}^2$

$G_{Ee2} = 13924 \text{ m}^2$

Regenrückhalteteich

Kühmoosgraben

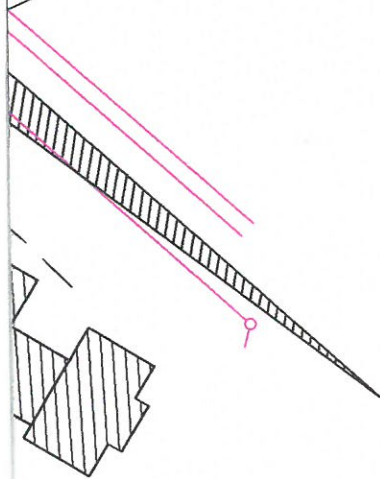
Feldgehölze



n
nden Gegenständen,
hebungen, die mehr
er Kreisstraße ragen,

felder bei den Grundstücks-
rbanhrrand KrDEG 29 3.00m
(00m je Seite)

GEe 4	FH 10.5 m
	WH 7.0 m
GRZ 0.7	
SD, PD, TD, ZD	
Lw''=60/ 0 dB(A) m ²	



DECKBLATT Nr. 1 BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Gewerbepark Aholming"

vom 19. Februar 2001
der Gemeinde Aholming

ENTWURF

Maßstab M 1 : 1000

Verfasser



beer
ingenieurbüro für bauwesen
kobelsberg 1 94469 deggenndorf
tel. 0991/38806-00 fax 0991/38806-05



1338

GEE 1.2	FH 14.5 m
	WH 10.0 m
GRZ 0.7	
SD, PD, TD, ZD	
Lw''=70/55 dB(A) m²	

1340

GEE 1	FH 14.5 m
	WH 10.0 m
GRZ 0.7	
SD, PD, TD, ZD	
Lw''=70/55 dB(A) m²	

1351

GEE 1.1	FH 14.5 m
	WH 10.0 m
GRZ 0.7	
SD, PD, TD, ZD	
Lw''=70/55 dB(A) m²	

1380

GEE 2	FH 10.5 m
	WH 7.0 m
GRZ 0.7	

10.00

85.00

85.00

82.50

KrDEG 29

ANBAUVERBIC
FBR = 15

fre



1380

1381

GEe 2	FH 10.5 m
	WH 7.0 m
GRZ 0.7	
SD, PD, TD, ZD	
Lw''=67/52 dB(A) m ²	

85.00

Kühmosgraben

freizuhaltenes Sichtfeld 12.75x85.00m
 Diese Bereiche sind von sichtbehindernden Gegenst
 Bepflanzung, Bebauung und Geländeerhebungen, die
 als 0.80m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße
 freizumachen und freizuhalten !!

GEe 3	FH 10.5 m
	WH 7.0 m
GRZ 0.7	
SD, PD, TD, ZD	
Lw''=60/47 dB(A) m ²	

85.00

freizuhaltenes Sichtfelder bei den G
 ausfahrten vom Fahrbahnrand KrDE
 gemessen (5.75x85.00m je Seite)

GEe 3.1	FH 14.5 m
	WH 10.0 m
GRZ 0.7	
SD, PD, TD, ZD	
Lw''=60/47 dB(A) m ²	

GEe 4	FH 1
	WH
GRZ 0.7	
SD, P	
Lw''=60/ 0 dB	

163/9

809

13

3

4

809/2

2

809/3

BIOTOP

808

809/4

Städtebaulicher Gestaltungsplan mit Festsetzungen