

Die Gemeinde Wackersberg erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. Festsetzung durch Planzeichen**
1. **Art der Baulichen Nutzung**
- 1.1 GE Gewerbegebiet
2. **Mass der Baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 WH 7.50 max. Wandhöhe 7.50 m, (ermittelt nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO)
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze z.B. 2
- 2.4 O Offene Bauweise
3. **Bauweise, Baugrenzen**
- 3.1 Baugrenze

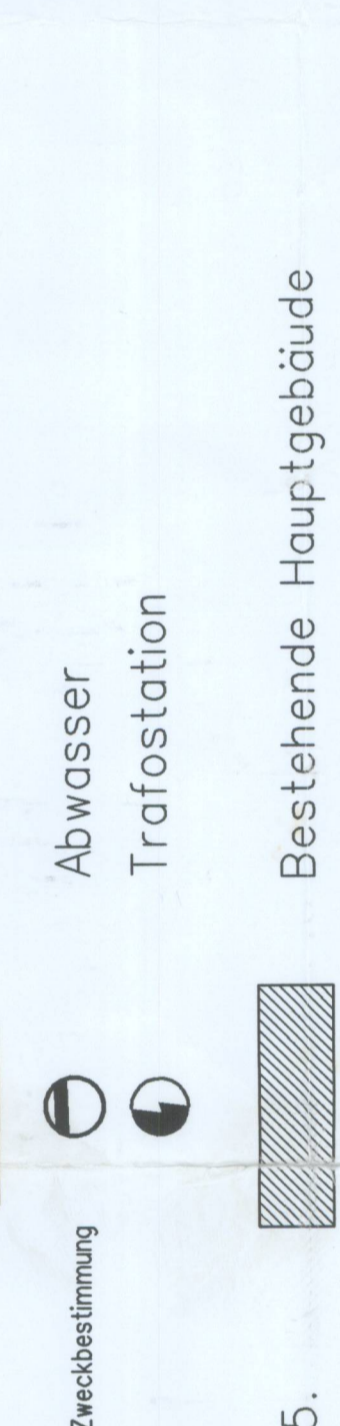
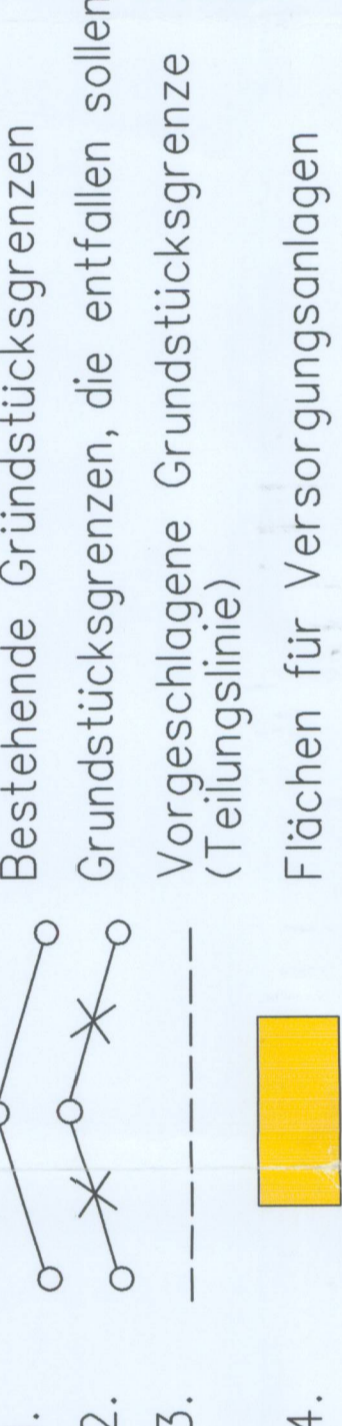
4. **Verkehrsflächen**
- 4.1 Strassenbegrenzungslinie
- 4.2 öffentliche Verkehrsflächen
- 4.2.1 Fahrbahn
- 4.2.2 P Parkstreifen
- 4.2.3 F Fussweg / Radweg
- 4.2.4 G Strassenbegrenzende Grünflächen
- 4.3 öffentl. Verkehrsfläche (Feld- und Waldweg)
5. **Grünflächen**
- 5.1 zu pflanzende Bäume und Büsche
- 5.2 Ortsrandbegrünung
- 5.3 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet Isarauen

6. **Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 6.2 Masszahl in m z.B. 6.50m
- 6.3 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind alle Sichtbehindernde über 0,80 m, gemessen in der Fahrmitte, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astreitz nicht unter 3,0 m Höhe. Einzelbaumplantagen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.



- 6.4 anbaufreie Zone zur Staatsstrasse
- 6.5 Bereich in der nur eine Wandhöhe von max. 5.00 m zulässig ist

- B. Hinweise**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen (Teilungslinie)
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Teilungslinie)
4. Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- Trafostation
- Bestehende Hauptgebäude
- Nutzungsschablone



- C. Festsetzungen durch Text**
1. **Art der baulichen Nutzung**
- a) Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autoabwrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Hier von ausgenommen sind unselbstständige Lagerflächen (bis max. 1/3 der Grundstücksfläche) als Bestandteil von zulässigen Betrieben.
- b) "Vergnügungsstätten" sind unzulässig.
2. **Mass der baulichen Nutzung**
- a) Konstruktive Kniststücke dürfen auf der 1. OG-Decke max. 0,40 m hoch werden, ab OKRD bis UK-Sparren, gemessen an der Aussenwand.
- b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, jeweils um 100 % überschritten werden.
- (Flächen nach A. 6.4 sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen.)
- c) Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.
- d) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Rampen oder untergeordnete Eingangsvorbauten darf max. 1,50 m betragen.
3. **Bauliche Gestaltung**
- a) Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Bei Gebäuden, die länger als 20 m sind, ist eine deutliche Fassadengliederung in Form von Vor- und Rücksprünge vorzunehmen.
- b) Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder in unmittelbarem Anschluss zu errichten. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.
4. **Aussenwände**
- Für die Gestaltung der Aussenwände sind nur folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; teilweise Natursteinmauerwerk oder -Verblendungen; teilweise nichtverspiegeltes Glas; Holz in natur- und mittelbraunen Farbönen; teilweise mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blendfenster); teilweise Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung.
- Alle Gebäude sind in gedeckten Farbönen zu halten.
- Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.
5. **Dächer**
- a) Als Dachform sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 26 Grad zulässig. Pultdächer sind nur im Anschluss an höhere Wandflächen von Hauptgebäuden mit Satteldach zulässig.
- b) Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie in einer zusammenhängenden Fläche angeordnet werden.
- c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- d) Zwerchgiebel und Querriegelvorbauten (traufseitige Vorbauten mit Satteldach) sind nur unter folgenden Einschränkungen zulässig:
- Die Länge des Hauptbaukörpers muss mind. 18,00 m betragen.
 - Die First muss mind. 0,50 m tiefer als der des Hauptbaukörpers sein.
 - Die Dachneigung hat der des Hauptbaukörpers zu entsprechen.
 - Der Abstand des Zwerchgiebels bzw. des Querriegels von den Gebäudeecken muss mind. 4 m betragen.
 - Pro Hauptgebäude darf max. ein Zwerchgiebel bzw. ein Querriegel angeordnet werden.

6. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Nachrichtliche Übernahme:
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige Ortsatzung bestimmt.
7. **Werbeanlagen**
- a) Innerhalb der Flächen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Einfriedung ist die Zufahrt nur eine bis zu 1,5 m grosse max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen darf max. 3 m über Fahrbahnniveau liegen.
- b) Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassadenseite max. 3m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Atika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden. Die Werbeflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen.
- c) Nichtzugelassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- oder Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.
8. **Einfriedigungen**
- a) Die Zaunhöhe wird auf max. 2m beschränkt. Zäune sind aus Maschendraht oder Holz an Stahl- bzw. Holzstützen auszuführen.
- b) Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen. Torpfeiler sind unauffällig als verputztes Mauerwerk, Sichtbeton oder Eisen- und Stahlkonstruktion auszuführen.
- c) Zu- und Ausfahrten von Betriebsgrundstücken sind nicht im Abrundungsbereich von Strassenmarkierungen sowie in weniger als 10m Entfernung von Einmündungen und Kreuzungen gestattet.
9. **Pflanzgebote**
- Innerhalb der Baugrenzen sind mind. 30 % der Flächen als Grünflächen auszubilden. Die Flächen für Massnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern und unter Rücksichtnahme auf einen natürlichen Bachverlauf, zu bepflanzen. Auf diesen Flächen darf keine Düngung stattfinden. Die Art der Zusammensetzung der Pflanzen ist in Korrespondenz mit dem Landschaftsschutzgebiet Isarauen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.
- Die als Hochstämme zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20-25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2x2Xlm erhalten.
- Es sind folgende landschaftsgerechte Bäume und Sträucher z.B. zu verwenden:

- AC/CA: Feldahorn (Acer campestris)
- AC/PS: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- AL/IN: Grauerle (Alnus incana)
- BE/PE: Sandbirke (Betula pendula)
- CA/BE: Weissbuche (Carpinus betulus)
- CD/AV: Hainbuche (Corylus avellana)
- CO/MA: Kornelkirsche (Cornus mas)
- CO/SA: Roter Hartriegel (Cornus sang.)
- LA/DI: Lärche (Larix decidua)
- LI/VU: gem. Linguster (Ligustrum vulg.)
- PI/SI: Rottfichte (Picea abies)
- PR/AV: Föhre (Prunus avium)
- PR/MA: Vogelkirsche (Prunus mahaleb)
- PR/PA: Steinweissel (Prunus padus)
- SA/LI: Traubenkirsche (Salix alba)
- SA/NI: Weide (Sambucus nigra)
- TI/CO: Holunder (Tilia cordata)
- VI/LA: woll. Schneeball (Viburnum latana)

Als Strassenbaum wird die Winterlinde empfohlen.

D. Hinweise:

a) Als Grundlage für eine statische Bemessung ist eine Regelschmelast nach DIN 1053 anzunehmen.

b) Die aus Dach-, Hof- und Strassenrinnen anfallenden, nicht verschmutzten Regenwässer sind in eigens dafür herzustellende Versitzgruben zu leiten. Eine Einleitung in die gemeindliche Mischkanalisation ist nicht zulässig. Ein Versickerungsnachweis ist erforderlich.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

Gemeinde Wackersberg - Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Steinbach

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss am 07.12.99

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom bis

3. Öffentliche Auslegung vom 28.12.99 bis 31.01.2000 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

4. Satzungsbeschluss vom 01.02.2000 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Wackersberg, den 20.04.2000

Kellner, 1. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung vom 25.04.2000 (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zimmer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 4, 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wackersberg, den 25.04.2000

Kellner, 1. Bürgermeister

