



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Jengener Urbansfeld“

Die Gemeinde Jengen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400), die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das „Gewerbegebiet Jengener Urbansfeld“ als Satzung:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Im Gewerbegebiet ist je Grundstück max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen allgemein zulässig. Die Baumasse von Wohnungen darf ein Drittel der insgesamt erstellten Baumasse nicht überschreiten.
- (3) Selbständige Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Autoabwrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze bzw. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe bestimmt.
- (2) Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- (3) Die traufseitige Wandhöhe im Gewerbegebiet darf 8,50 m, im Mischgebiet 7,50 m nicht überschreiten, gemessen ab OK Straßenmitte im Zufahrtsbereich bis zum Schnittpunkt zwischen Gebäudewandflucht und Oberkante Dachhaut. Liegt das Baugrundstück an mehreren Straßen, so ist die Straße maßgeblich, an der sich die Hauptzufahrt befindet (vgl. § 8 – Höhenlage der Gebäude).

§ 3 Mindestgrundstücksgröße

Baugrundstücke im Gewerbegebiet müssen eine Größe von mindestens 1000 m² aufweisen.

§ 4 Immissionen

(1) Straßenverkehrsgeräusche

a) Bundesstraße B 12

Bis in 50 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße B 12 dürfen keine Wohnungen vorgesehen werden. Bis in 70 m Entfernung sind Fenster und Balkontüren von Ruheräumen in den der Bundesstraße B 12 abgewandten Haus- u. Dachseiten zulässig. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer.

b) Staatsstraße St 2035 nordöstlich des Kreisverkehrs

Bis in 35 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der Staatsstraße St 2035, nordöstlich des Kreisverkehrs, dürfen keine Fenster und Balkontüren von Ruheräumen vorgesehen werden. Innerhalb dieser Schutzzone sind Wohnungen mit schalldämmenden Wintergärten auszustatten oder von der Staatsstraße St 2035 abgewandt zu orientieren.

c) Staatsstraße St 2035 südlich des Kreisverkehrs

Wohnhäuser dürfen erst in einer Entfernung von 25 m von der Fahrbahnmitte vorgesehen werden. Bis in 35 m Entfernung sind Fenster und Balkontüren von Ruheräumen mit direkter Einsicht auf die Kardinalstraße unzulässig.

(2) Gewerbliche Geräusche

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} folgende Werte festgesetzt:

Außerhalb der Schutzzone:

tagsüber $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/qm}$
nachts $L_{WA} = 45 \text{ dB(A)/qm}$

Schutzzone:

tagsüber $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)/qm}$

Die Nachtzeit beträgt acht Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit dem Lärmbeitrag des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten.

In der Schutzzone darf zur Nachtzeit nicht gearbeitet werden. Der Betrieb von Maschinen, Aggregaten, Apparaten und Fahrzeugen ist zu dieser Zeit unzulässig.

(3) Bei Bauvorhaben im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebiete ist mit dem Bauantrag eine Betriebsbeschreibung einzureichen. In der Betriebsbeschreibung sind alle für Lärmemissionen maßgeblichen Faktoren (z.B. Art des Betriebes, Betriebszeiten, Anzahl der Beschäftigten, eingesetzte Maschinen, Ladetätigkeit, Betriebsverkehr) darzustellen. Die Immissionsschutzbehörde kann die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens verlangen, das die Einhaltung der o.g. höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nachweist.

§ 5 Äußere Gestaltung der Gebäude

- (1) Es sind Flachdächer, Pultdächer und flachgeneigte Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf bei Satteldächern maximal 27° und bei Pultdächern max. 16° betragen.
- (2) Gebäudewände mit Längen über **40 m** müssen entlang öffentlicher Straßen durch Versatz wie folgt gegliedert werden:
Die Gebäudefront ist **mind. 2,0 m** auf einer Länge von **40,0 m** zurückzusetzen.
- (3) Aus Gründen der Verkehrsgefährdung und des Ortsbildes sind als Dacheindeckung nur nichtreflektierende Materialien zugelassen. Bei Sattel- und Pultdächern sind nur Dacheindeckungen aus Ziegel, Betondachpfannen, Metall- und Faserzementplatten zugelassen. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
- (4) Es sind nur technisch unumgänglich notwendig Dachaufbauten in geringem Umfang erlaubt. Oberlichter sind geordnet und zusammengefasst zu gestalten.
- (5) Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- (6) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind an Dächern und Gebäudewänden nicht erlaubt. Geschlossene Wandflächen sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 6 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, gemessen von der Geländeoberkante.
- (2) Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Sichtschutzzäune u.ä. sind nicht zulässig.

§ 7 Private Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten

- (1) Lagerungen jeder Art sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen Stapelhöhe von 6,00 m zulässig.
- (2) Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Beläge auf das betriebstechnisch notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit ausreichender Fuge, Pflaster- oder Schotterrasen u.ä.) zu verwenden.
- (3) Großflächige PKW-Stellplätze über 150 m² sind durch Anpflanzungen aufzugliedern.
- (4) Die Lage der Grundstückszufahrten ist nicht bindend. Soweit keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu befürchten ist, können diese verschoben werden.

§ 8 Höhenlage der Gebäude, Geländeoberfläche

- (1) Die Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Vollgeschosses darf nicht höher als **50 cm** über

OK Straßenmitte im Zufahrtbereich, gemessen in Gebäudemitte, liegen. Liegt das Baugrundstück an mehreren Straßen, so ist die Straße maßgeblich, an der sich die Hauptzufahrt befindet.

(2) Das Gelände darf nicht so umgestaltet werden, dass Nachbargrundstücke durch vom Baugrundstück abfließendes Niederschlagswasser beeinträchtigt werden.

§ 9 Grünordnungsmaßnahmen

(1) Die als private Grünflächen (Orts- und Straßeneingrünung) festgesetzten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 qm festgesetzter Pflanzfläche sind 1 Baum 1.Ordnung und 2 Bäume 2.Ordnung oder 4 Bäume 2.Ordnung sowie 20 Sträucher nach der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

- Bäume 1. Ordnung -

zulässige Arten

Fagus sylvatica

- Rot-Buche

Acer platanoides

- Spitzahorn

Acer pseudoplatanus

- Bergahorn

Quercus robur

- Stieleiche

Tilia cordata

- Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)

Pflanzgröße

Hochstämmige aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, Mindestumfang 18-20 cm.

- Bäume 2. Ordnung-

zulässige Arten

Acer campestre

- Feldahorn

Carpinus betulus

- Hainbuche

Prunus avium

- Vogelkirsche

Sorbus aucuparia

- Eberesche

Sorbus aria

- Mehlbeere

Salix caprea

- Salweide

sowie alle Obstgehölze als Hochstamm

Pflanzgröße

Hochstämme bzw. Stammbüsche aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt.

Mindeststammumfang 16 - 18 cm.

Sträucher und Hecken

Salix caprea

- Salweide

Cornus mas

- Kornelkirsche

Cornus sanguinea

- Hartriegel

Corylus avellana

- Haselnuß

Eunoymus europaeus

- Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

- Liguster

Lonicera xylostuem

- Heckenkirsche

Prunus spinosa

- Schlehe

Rhamnus cathartica

- Kreuzdorn

Rosa i.S.

- Wildrose

Sambucus nigra

- Holunder

Viburnum lantana

- Schneeball

Pflanzgröße bei der Randeingrünung

Solitärsträucher 3 x verpflanzt, Mindesthöhe 100/150 cm

Pflanzgröße ansonsten

2 x verpflanzt. Mindesthöhe 60/100 cm

(2) Oberflächenversiegelungen im Bereich der privaten Grünflächen (Orts- und Straßeneingrünung) sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten nicht zulässig.

(3) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Auch für Nachpflanzungen ist die Pflanzliste gemäß Abs. 1 der Begründung zu beachten.

Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Zulässig sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis max. 5 qm.

(2) Neben Werbeanlagen nach Abs. 1 sind Werbeanlagen, die unmittelbar an Gebäudewänden angebracht sind, zulässig,

- soweit es sich um Hinweise (Firmennamen, Firmenlogo o.ä.) für den Betrieb handelt, der seine Betriebsstätte auf dem Baugrundstück hat **und**
- die Werbeanlage nicht mehr als 10 % der jeweiligen Gebäudewandfläche einnimmt.

(3) Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Traufe angebracht sein.

(4) Blinkende Leuchtreklame oder ähnlich wirkende Werbeanlagen (z.B. Laufbänder) sind unzulässig.

(5) Auf Grundstück FINr. 396/2 sind Werbeanlagen mit Wirkung auf die Bundesstraße 12 unzulässig.

§ 11 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Hinweise

(1) Lärm,- Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrsilos) sind hinzunehmen.

(2) Das anfallende Niederschlagswasser sollte flächenhaft versickert werden.

(3) Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Die geplanten Maßnahmen des Zweckverbandes Hochwasserschutz Gennach-Hühnerbach zum Schutz vor einem HQ100 sind noch nicht abgeschlossen. Es wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz auf dem Baugrundstück (Geländeanhebungen, Aufschüttung etc.) zu treffen.

(4) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben aufgrund

eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Verfahrenshinweise:

a)

Der Gemeinderat Jenzen hat in der Sitzung vom 12.04.2010 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

b)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 27.07.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2010 bis 17.09.2010 öffentlich ausgelegt.

c)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.08.2010 bis 17.09.2010 beteiligt.

d)

Die Gemeinde Jenzen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.09.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.09.2010 als Satzung beschlossen.

Jenzen, den 21.09.2010



Hauck
1. Bürgermeister



Planverfasser:
Dipl.-Ing.(FH) KRATZ
Planungs- und Baubetreuungs GmbH
Stadtplanung
Hessenstraße 2
86916 Kaufering
Tel. 08191/70666 Fax 08191/65440



e)

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans wurde am 25. SEP. 2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Jenzen, den 27. SEP. 2010



Hauck
1. Bürgermeister

