

Gemeinde Hohenau

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenau“ –

5. Änderung

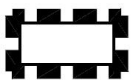
Fassung vom: 28.03.2024

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erlässt die Gemeinde Hohenau die Satzung:

5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Hohenau“

bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), den Planlichen Hinweisen (Teil B), den Textlichen Festsetzungen (Teil C), den Verfahrensvermerken (Teil D) und der Begründung (Teil E).

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenau“



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
eingeschränkt nutzbar nach § 1 Abs. 5 BauNVO
Nicht zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3+4,
Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten)
sowie Schrottlagerplätze, Autoverwertungen und
sonstige reine Lager- und Abstellplätze

Teilflächen
1a, 1b, 2



Baugrenze

Nutzungsschablone:

GEE Teilfläche 1a	FH 10,0 m
GRZ 0,6	GFZ 1,0
0	SD: 15°-25° PD: 5°-20°/ 5°-15° TD: SH b/8
65	50

GEE Teilfläche 1b	FH 12,0 m
GRZ 0,75	GFZ 1,0
0	SD: 10°-25° PD: 5°-20°/ 5°-15° TD: SH b/8
65	50

GEE Teilfläche 2	FH 9,0 m
GRZ 0,6	GFZ 1,0
0	SD: 15°-25° PD: 5°-20°/ 5°-15° TD: SH b/8
65	50

Gebietsart Teilfläche	Firsthöhe
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Immissionswirksame flächenbezogene Schalleis- tungspegel Lw“ in dB(A)	
Tagwert	Nachtwert

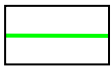
FH Firsthöhe

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

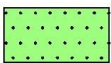
SD / PD / TD Satteldach / Pultdach / Tonnendach



Straßenbegrenzungslinie



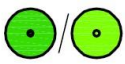
Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen als Grenzsäume (siehe auch textliche Festsetzungen)



Einzelbaum:
Zu erhaltender Bestand / Pflanzgebot

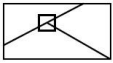


Gehölze:
Zu erhaltender Bestand / Pflanzgebot

B) PLANLICHE HINWEISE



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenau“



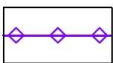
Bestehende Grundstücksgrenze



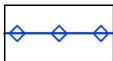
Geplante zukünftige Grundstücksgrenze

1a

Teilflächen-Nummerierung



Unterirdische Leitung (Mischwasserkanal)



Unterirdische Leitung (Kanalleitung Oberflächenwasser)



Bestehendes Zentralbecken (unterirdisch)



Gebäude Bestand

181/12

Flurnummer

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Hohenau“ werden nur für den Änderungsbereich (FISNr. 181 (TF), 181/12, 181/13, 181/14, 181/15, 181/18 und 182 (TF), Gemarkung Hohenau) wie folgt geändert bzw. ergänzt. Die vorgenommenen Änderungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke (**Teilflächen 1a, 1b und 2**) gilt das im Plan durch Planzeichen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschossfläche ganz mitzurechnen. **Dies gilt auch für Kellerräume.**

Grundflächenzahl (GRZ) § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 i. V. m. § 20 BauNVO
max. 0,75	max. 1,0

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften **gemäß Art. 6** der Bayerischen Bauordnung.

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist für die einzelnen Baugrundstücke (Teilflächen 1a, 1b und 2) im Plan durch Planzeichen entsprechend festgesetzt.

Baukörper/ Firstrichtung	gerichtete Baukörper, deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verläuft
Dachform und Dachneigung	Satteldach, 10° - 25° Pulldach, 5° - 20°, 5° - 15° bei Gebäudebreiten über 10 m Tonnendach, max. Scheitelhöhe b/8
Dachdeckung	Ziegel- oder Betondachstein, Kupfer- oder Titanzinkblech bzw. sonstige farblich beschichtete Blechdeckungen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
Fassaden	Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten, glänzende und reflektierende Materialien und Waschbeton sind nicht zulässig.
Firsthöhe	max. 12,0 m Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der Gebäudelängsseite bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes, außen gemessen.
Dachüberstände	Es sind Dachüberstände bis 4 m zulässig. Diese dürfen die festgesetzten Baugrenzen an der Westgrenze der Teilfläche 1a ausnahmsweise um bis zu 4 m überschreiten. An der Südgrenze der Teilfläche 1b ist eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2 m zulässig.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 11 BayBO zu beachten.

Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Hohenau“ in der Fassung vom 19.07.2006.

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss Hohenau hat am 26.07.2023 die 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Hohenau“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentliche Auslegung und Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis beteiligt und deren Abwägung ist durch Beschluss am erfolgt.

Die Behörden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB vom bis beteiligt und deren Abwägung ist durch Beschluss am erfolgt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis beteiligt.

Die Behörden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis beteiligt.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss Hohenau hat am die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses Hohenau am die 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Hohenau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenau, den

Gemeinde Hohenau

.....

Josef Gais, Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Die Gemeinde Hohenau hat die Satzung nach § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung wurde mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hohenau, den

Gemeinde Hohenau

.....

Josef Gais, Erster Bürgermeister