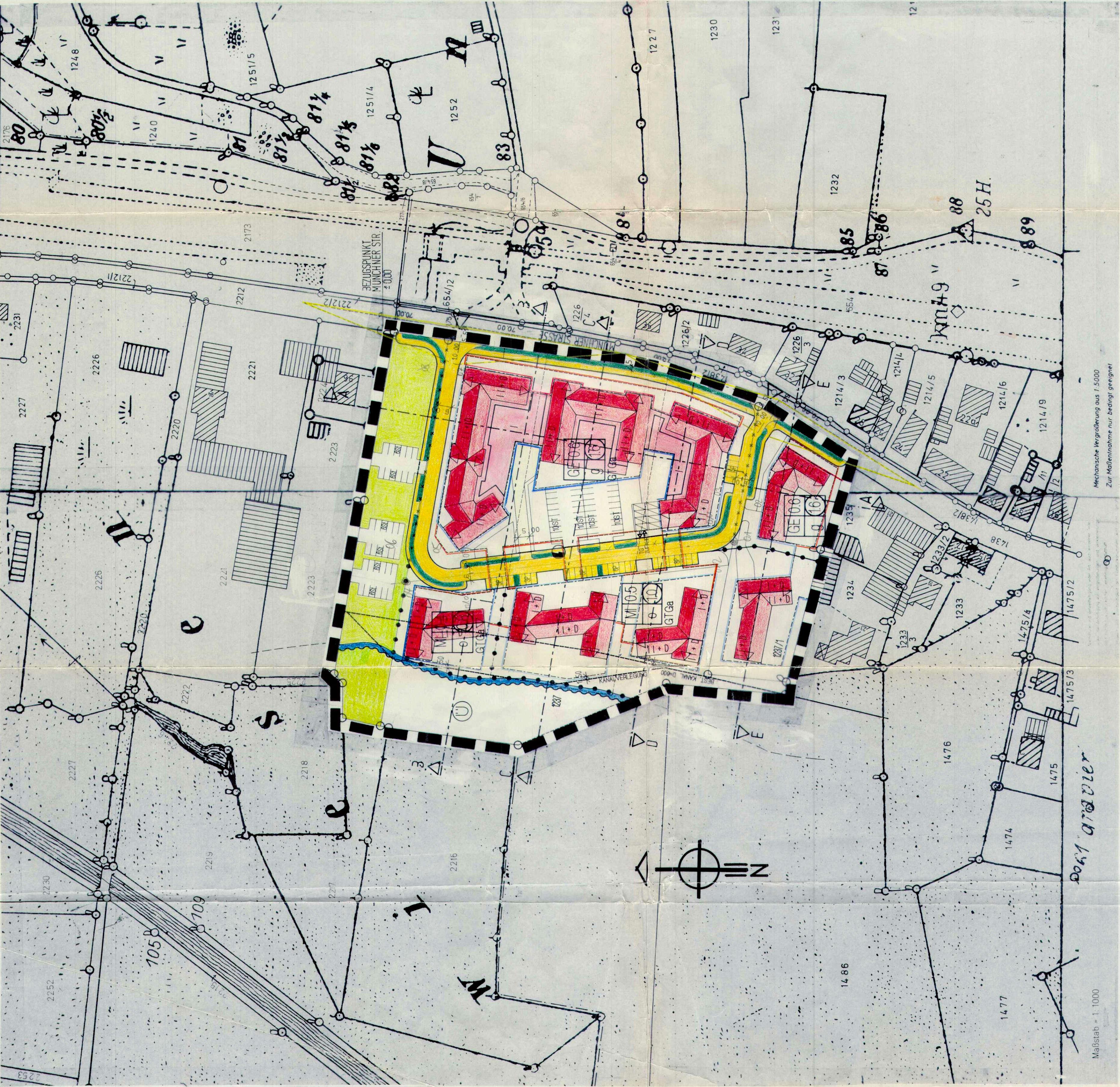
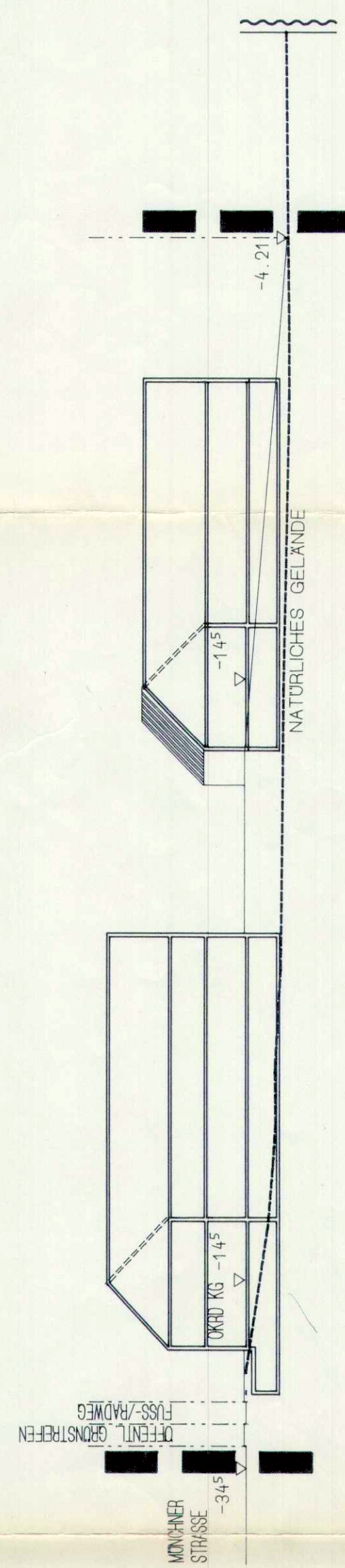


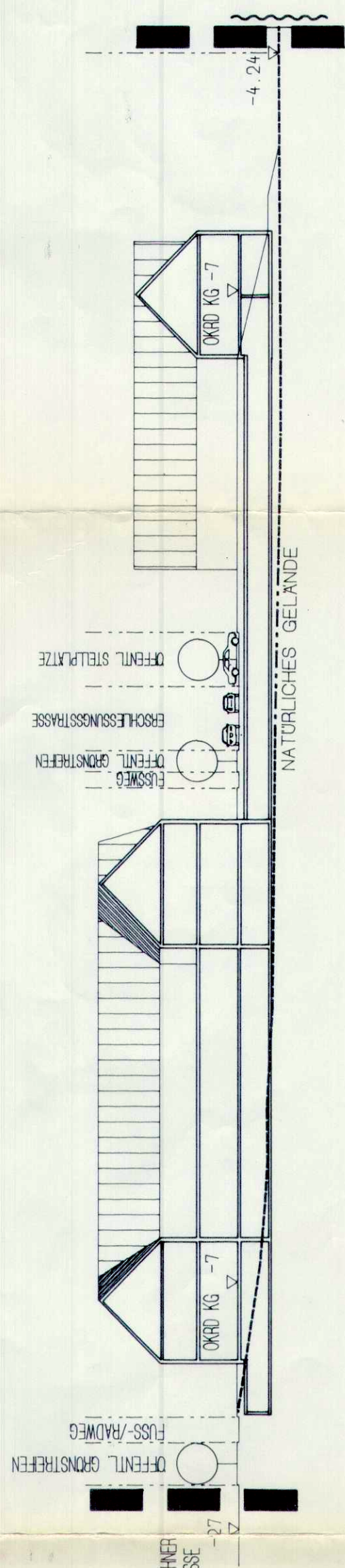


BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

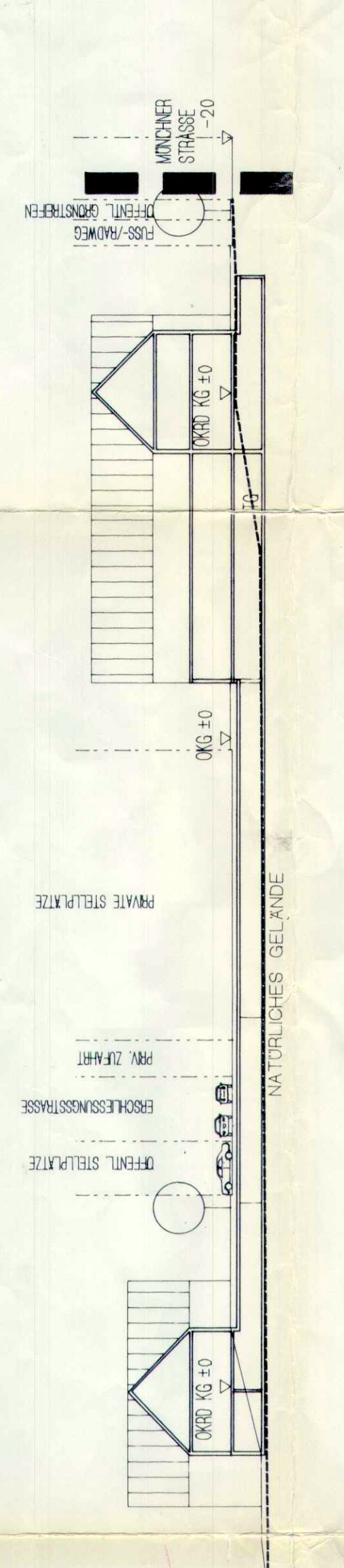
SCHNITT E-E



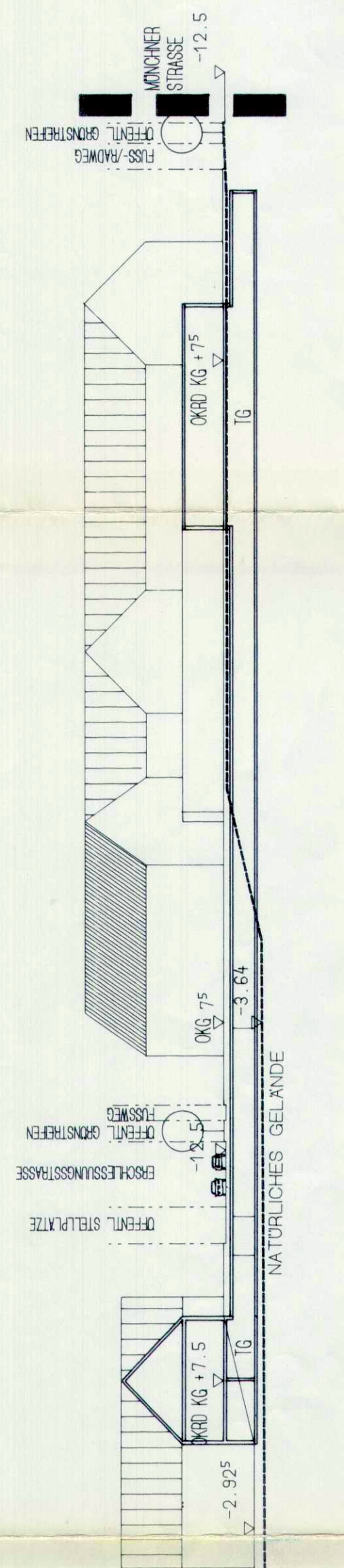
SCHNITT E-E



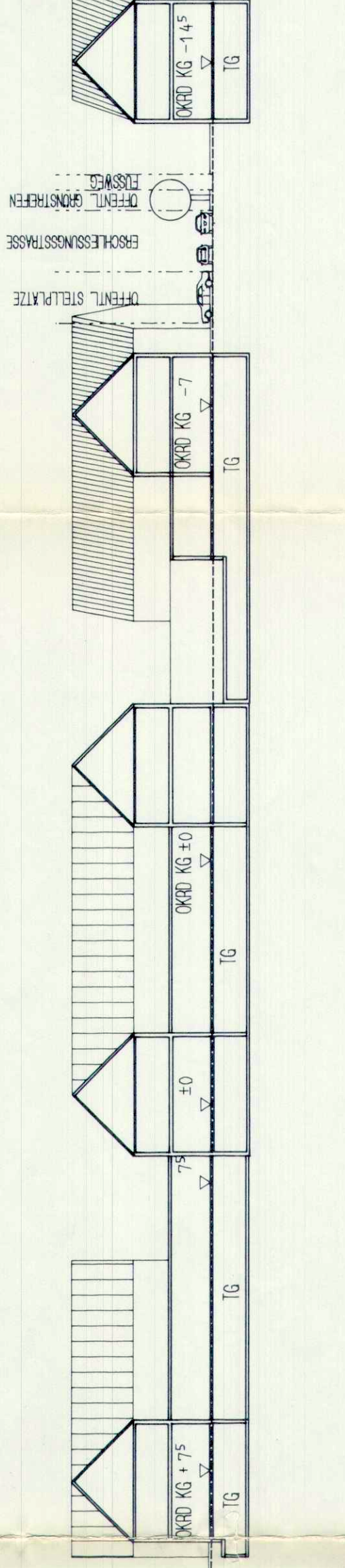
SCHNITT D-D



SCHNITT C-C



SCHNITT B-B



SCHNITT A-A

Die GEMEINDE HEITENSHAUSEN
MITGLIEDSGEMEINDE DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LMMUNSTER
FREISINGERSTRASSE 3
85304 L M M U N S T E R
erlässt aufgrund
- § 2 Abs 1 des BAUGESETZBUCHES (BaugB)
- § 8 und 10 des BAUGESETZBUCHES (BaugB)
- des ART. 23 der GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Bayern (GO)
- des ART. 91 der BAYERISCHEN BAUORDNUNG
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie
über die Darstellung des Planmateriales (PLANEICHENVERORDNUNG)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
den
architekturbüro
georg gerlbeck dplng fh
mehlberg 8 85098 schweyen tel 0844115971
gefertigten Bebauungsplan für das
G E W E R B E G I E B I T M Ü N C H N E R S T R A S S E
als Satzung
A. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS
Planzeichnung im Masstab M 1/1000
Höhenplan im Masstab M 1/500
Begründung
Grundrissplan des Landschaftsarchitekturbüros
Grundrissplan in der Fassung vom 18.11.1992
B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GE Gewerbegebiet nach § 88 BauNO
M Maschgebiet nach § 89 BauNO
Z10 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I10 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I10 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z B 0.6 GRZ Grundflächenzahl
z B 12 GRZ Geschossflächenzahl
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
2. BAUWEISE UND BAUGRENZEN
Bauweise (rot)
Baugrenze (blau)
Festsetzung
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
3. VERKEHRSMITTEL
Örtliche Verkehrsfläche
Strassenbegrenzungsline
Flächen für Gemeinschaftsgarage- bzw. Tiefgarage
öffentliche Parkfläche
PKW Stellplätze
ST
Das Schindeldach im Bereich von Strassenkreuzungen und
Strassenmündungen ist von jeglichen baulichen
Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, freizeitanlagen,
Einfriedungen, sowie Bepflanzungen mit Bäumen und
Hecken, sowie Bepflanzungen mit Stauden, Stauden,
Hecken, 100 m vor der Strassenmündung, abzugeben,
auf die Strassenmitte, zulässig
Zuricht zu Tiefgarage mit Überdachung
4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
Gelungsbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen im Bereich der Hochwasserlinie
dürfen nicht aufgeführt, eingefriedet und als Baugrundstück
verwendet werden
öffentliche Grünflächen lt. Grundrissplan
privates Trenngrün
Höhenkote
Höhe in Meter
+25
5. HINWEISE
bestehende Grundstücksgrenzen
aufzunehmende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Baukörper (Hauptbaukörper)
z. B. 1245
Flurstücknummern
+ 10.000
Vorhandener Kanal
Schnittlinie mit Blockierung
Trafostation
Oberkante festgelegtes Gelände
OKG
OKRO

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Der Geltungsbereich wird festgesetzt als
G E W E R B E G I E B I T gemäss § 8 BauNO
zulässig sind jedoch nur nichtstörende Gewerbebetriebe
M I S C H G E B I E T gemäss § 6 BauNO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als
Höchstgrenze.
ZUSÄTZLICHE AUFLAGEN ZUR WOHNUNGSNUTZUNG M MISCHEBET
Wohnnutzung ist grundsätzlich nur in den Untergeschossen (UG)
und den Dachgeschossen (DG) zulässig.
Pro Bauflur sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
Dachgeschosse können als Vollgeschosse ausgebaut werden.
Die Dachausbaufläche der Hauptbaukörper wird für max. 120 m²
festgesetzt.
3. DÄCHER
Für die Hauptdächer wird ein Satteldach mit 35 bis 45 Grad
Zusammenhang der Gebäude mit gleicher Höhenentwicklung und
gleicher Dachneigung auszuführen.
Die verbindenden Bauteile und Nebenkörper sind mit Flachdächern
auszuführen.
Für die Dachdeckung sind rote bis rotbraune Platten zu verwenden.
Dachüberstände sind unzulässig.
Eine Ausnahme bilden Kastengiebel an den Traufseiten.
Die Dachausbaufläche ist auf Planzeichnung auszuführen. Lichthöfe
sowie verglaste Zeildächer in den Gebäudezentren sind zulässig.
4. HOHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Wertsche der Gebäude wird nach Art. 6 BayBO auf
maximal 7,50 m festgelegt.
Die Oberkante des Rohdeckes (OKRO KG) darf maximal
4,00 m über dem Niveau der Münchner Strasse liegen.
Die Höhen der Gebäude sind so zu bemessen, dass sie
zur Erschließung des Untergeschosses notwendig sind.
5. AUSSEHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
Für Anbauten wie Erker und Balkone o.ä. kann auch eine Blechdeckung
gewählt werden. Lichthöfe und Pergolen und Arkaden können mit
Glasdächern ausgeführt werden.
Der Einbau von legenden Dächenternen ist nur mit einer lichten
Glasfläche von maximal 1,2 m² je Fenster zulässig.
6. WERBEANLAGEN
Die Werbe- und Schriftzone ist nur im Erdgeschossigen Bereich
zulässig und darf nicht größer und aufwendiger wirken.
Werbe- und Schriftzone darf maximal 60 cm betragen.
Werbe- und Schriftzone darf maximal 60 cm betragen.
und sind in einem gesonderten Genehmigungsverfahren zu beantragen.
7. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu
einer Höhe von 1,50 m im GE und 1,00 m im M zulässig.
8. ABSTANDSLINIE
Abstandsflächen sind nach ART. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung
einzuhalten.
9. STELLPLATZE
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in der Tiefgarage
nachzuweisen.
10. KANALISIERUNGSANLAGE
Eine Überdeckung des öffentlichen Kanals ist nicht gestattet.
In Fällen einer Kanalarbeit mit der geplanten Bebauung, ist eine
Verlegung des Kanals zu veranlassen.
11. STRASSENVERKEHR
Verkehrs- oder sonstige Hinweisschilder sind an der Bundesstraße
Kraftfahrern auf der o.g. Straße nicht gestört wird.
Umlaufbare Zugänge oder Zufahrten zur ST 222 sind nicht zulässig.
Innerhalb der m. Bebauungsplan gekennzeichneten Schrittlängen dürfen
Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Häufen u.ä. mit dem
Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt
werden, wenn sie sich mehr als 0,50 m über die Fahrbahnoberfläche erheben.
D. HINWEISE
bestehende Grundstücksgrenzen
aufzunehmende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Baukörper (Hauptbaukörper)
z. B. 1245
Flurstücknummern
+ 10.000
Vorhandener Kanal
Schnittlinie mit Blockierung
Trafostation
Oberkante festgelegtes Gelände
OKG
OKRO

Hinweise zur Wasserwirtschaft
- das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgungs- und
Zweckverbund der Gemeinde sowie das entsprechende
- anfallende Dachflächenwasser sind nach Möglichkeit auf dem
Grundstück zu versickern.
- das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit breitflächig zu
versickern.
VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom
Stadttrat/Gemeinderat gefasst am 11.11.92
und öffentlich bekannt gemacht am 11.11.92
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
Heitenshausen, den 11.11.92
Erster Bürgermeister
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum
Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.11.92
hat in der Zeit vom 11.11.92 bis 12.11.92
stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Heitenshausen, den 11.11.92
Erster Bürgermeister
3. Der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.11.92
hat in der Zeit vom 11.11.92 bis 12.11.92
stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Heitenshausen, den 11.11.92
Erster Bürgermeister
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der
Fassung vom 11.11.92 bis 12.11.92
stattgefunden (§ 5 Abs. 1 BauGB)
Heitenshausen, den 11.11.92
Erster Bürgermeister
5. Das Angelegenheiten zum Bebauungsplan in der Fassung vom
11.11.92 an das Landratsamt Pfaffenloren a.d. Alm
angeht.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.11.92
AZ 31/92 eine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.
(§ 11 BauGB)
Pfaffenloren a.d. Alm
den 12.11.92
Heitenshausen, den 12.11.92
Erster Bürgermeister
6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des
Angelegenheiten zum Bebauungsplan erfolgte am 12.11.92
auf der Internetseite des Bebauungsplans (§ 12 BauGB)
Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom
11.11.92 in Kraft (§ 12 BauGB)
Heitenshausen, den 12.11.92
Erster Bürgermeister
GEMEINDE HEITENSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBE G E B I E T M Ü N C H N E R S T R A S S E
M 1 : 1000
SCHWEYEN, DEN 14. JANUAR 1992
28. JULI 1992 19. APRIL 1992
10. MAI 1993 31. AUGUST 1993
18. JANUAR 1994 18. APRIL 1994
architekturbüro
georg gerlbeck dplng fh
mehlberg 8 85098 schweyen tel 0844115971