

Gemeinde Igling

Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung „Gewerbegebiet an der LL 22“

Fassung vom 29. April 2013
Geändert am 9. Juli 2013

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.2. Ziele der Planung.....	5
1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan	5
1.4. Planungsrechtliche Situation	5
1.5. Eigentumsverhältnisse	6
1.6. Denkmalschutz	6
1.7. Immissionsschutz	6
1.8. Fließgewässer	6
1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:	6
2. Beschreibung des Plangebietes	7
2.1. Lage und Geltungsbereich	7
2.2. Größe.....	8
2.3. Topographie und Vegetation	8
2.4. Geologie und Hydrologie	8
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen	9
2.6. Grünordnerisches Gesamtkonzept.....	9
3. Erschließung	10
3.1. Verkehrliche Erschließung.....	10
3.2. Wasserversorgung.....	10
3.3. Abwasserentsorgung	10
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	10
3.5. Stromversorgung	11
3.6. Fernmeldeanlagen.....	11
3.7. Abfallbeseitigung	12
3.8. Erschließungsträger	12
II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht	12
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
IV. Textliche Festsetzungen.....	13
§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes	13
§ 2 Art der baulichen Nutzung	13
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	14
§ 4 Bauweise, Baugrenzen, Geländeänderungen	15
§ 5. Immissionsschutz	15
§ 6. Bodenversiegelung und Oberflächenwasser.....	16
§ 7. Dach- und Wand-/ Fassadengestaltung	16
§ 8. Lärm.....	17
§ 9. Versorgungsanlagen / Leitungen.....	17
§ 10. Grünordnung.....	17
§ 11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	19
§ 12. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung	20
§ 13. Schmutzwasser, Abwasser	20
§ 14. Einfriedungen.....	20
§ 15. Stellplätze	20
§ 16. Sonstige textliche Festsetzungen.....	21
§ 17. Ordnungswidrigkeiten.....	21
§ 18. In-Kraft-Treten	21
Textliche Hinweise.....	22

Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 hat die Gemeinde Igling in ihrer Sitzung vom 29.04.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet an der LL 22“ beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 29.04.2013, geändert am 09.07.2013.
2. Begründung und Textliche Festsetzungen vom 29.04.2013, geändert am 09.07.2013.
3. Umweltbericht vom 29.04.2013, geändert am 09.07.2013.
4. Schalltechnische Untersuchung des Ing.Büro Hils-Consult vom 16.05.2013.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Igling, den

.....
1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ plant die Gemeinde Igling die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Damit soll der Nachfrage – überwiegend ortsansässiger Unternehmen – nach Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Übergeordnete Planungsvorgaben

Durch die Flächennutzungsplanänderung greift die Gemeinde Igling folgende Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) auf und schafft die Voraussetzung für dessen Umsetzung:

Grundsatz B II 1.1.3.2 Handwerk

- In allen Gemeinden ist eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs anzustreben.
- In Gewerbegebieten sowie in neu zu schaffenden Industrie- und Gewerbeparks kommt ausreichenden und bezahlbaren Flächen für Handwerksbetriebe besondere Bedeutung zu.
- Es ist von besonderer Bedeutung, vorhandene Standorte von Betrieben soweit wie möglich zu sichern.

Grundsatz B V 3.6 Erneuerbare Energien

Die überplanten Flächen sind hinsichtlich einer Nutzung für erneuerbare Energien derzeit nicht relevant. Durch die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebauten ergibt sich die Möglichkeit der Nutzung von solarer Energie auf den Dachflächen.

Grundsatz B VI 1.2 ÖPNV

Der Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV kann im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße LL 22 bzw. des nördlich verlaufenden Radweges Rechnung getragen werden.

Ziel B II 2.1 Mittelstand

Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.

Durch den Regionalplan (RP) der Region München (Regionaler Planungsverband München) werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramms konkretisiert. Die Ziele der Regionalplanung sind für alle öffentlichen Planungsträger bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verbindlich (§ 4 ROG; Präambel des Regionalplans).

Insbesondere folgende Ziele des Regionalplanes werden bei dem Planvorhaben berücksichtigt:

A I 2.2 Ländlicher Raum:

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

... weiterentwickelt werden.

1.2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Igling beabsichtigt die Realisierung eines Gewerbegebietes an einem Standort, der durch die günstige Verkehrsanbindung und das bestehende gewerbliche Umfeld ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben darstellt.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Igling die klare Zielsetzung, die Belange der Wirtschaft zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

Ergänzend hierzu strebt die Gemeinde mit der Realisierung dieses bedeutsamen Projektes die Umsetzung von weiteren, übergeordneten Zielsetzungen an, wie z.B.:

- der sparsame Umgang mit landschaftlichen und naturräumlichen Ressourcen;
- die Stärkung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung der hohen Erholungsqualitäten des Raumes;
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze;
- Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den hierfür bestmöglich geeigneten Standort mit unmittelbarem Anschluss an die LL 22 als Zubringer zur B17neu und damit zur nahegelegenen A 96.

1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 16.11.2012 ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus der wirksamen Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes.

1.4. Planungsrechtliche Situation

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

1.5. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Igling.

1.6. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

1.7. Immissionsschutz

Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet werden künftig Emissionen frei gesetzt. Nähere Aussagen bzw. Festsetzungen hierzu werden in der beiliegenden Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung getroffen werden.

1.8 Fließgewässer

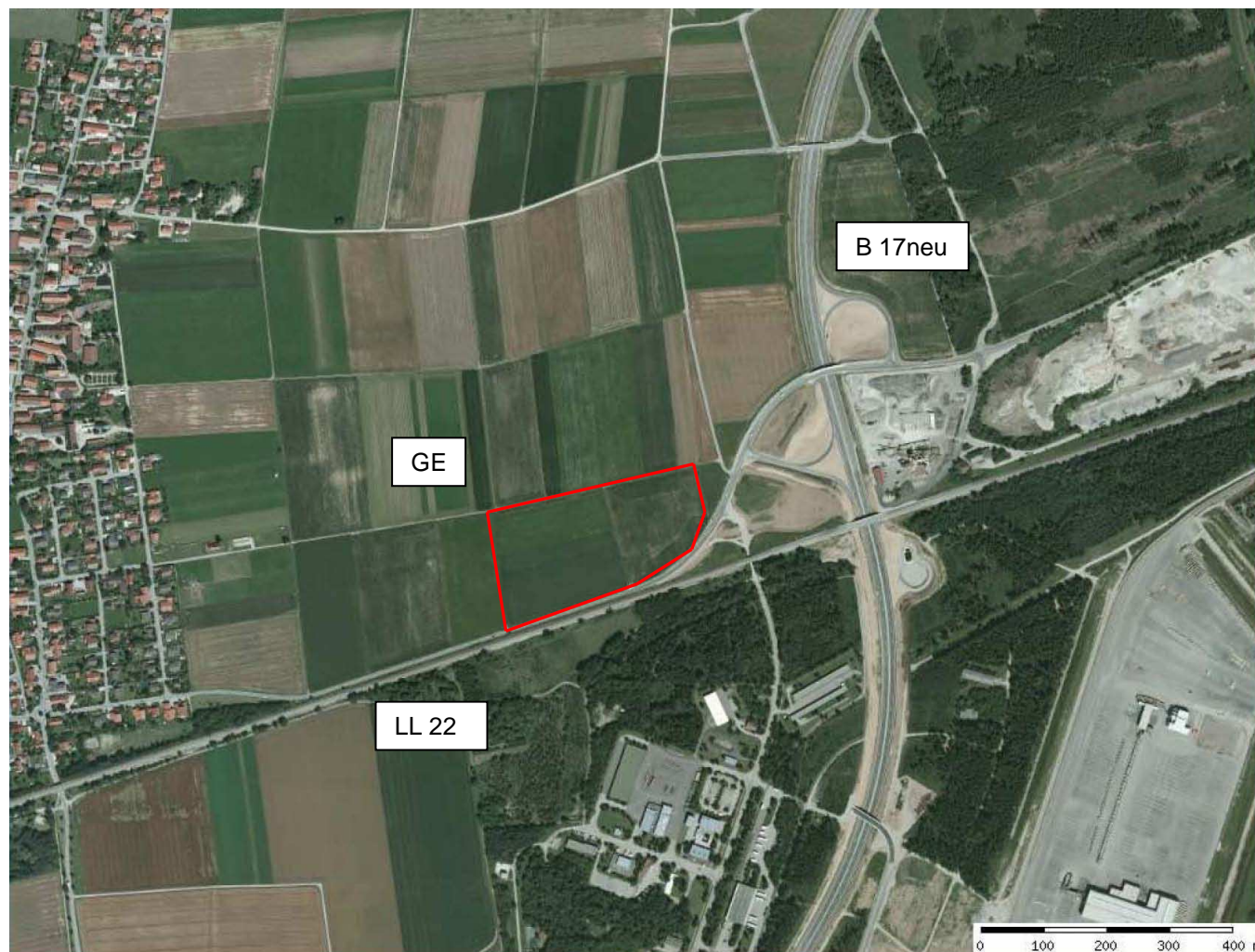
Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.9 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl,I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl, I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl, I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl, I, S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL, S. 553)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl, I, S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1996 (BGBl, I, S. 1498)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische
- Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm Band Nr. 137 vom 26. August 1998)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild LL 22 / B 17neu
Vermessungsverwaltung

Quelle: Bayer.

Das Vorhabensgebiet liegt ca. 500 m östlich von Igling direkt an der LL 22, ca. 250 westlich der B17neu. Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch die Kreisstraße LL22 mit angrenzender Bahnlinie
- Im Osten durch eine neu aufgeforstete Grünfläche

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur Nr. 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 156/1, 157/1, 165/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 166/1, 184/3 (LL22), Gemarkung Igling.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 5,6505 ha.

Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Gewerbegrundstücke (brutto)	42.174	74,64
1.1	Randeingrünung auf Privatgrund	1.768	3,13
1.2	Gewerbegrundstücke (netto)	40.406	71,51
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	3.997	7,07
3.	Öffentliche Grünflächen	500	0,89
4.	Flächen für naturschutzfachlichen Ausgleich	4.804	8,50
4.1	Bestehende Gehölzstruktur	400	0,71
4.2	Neue Ausgleichsflächen	4.404	7,79
5.	Radweg / Fußweg	1.108	1,96
6.	Kreisstraße LL22	1.933	3,42
7.	Flächen ohne Zweckbestimmung / Restflächen zwischen LL22 / Radweg / Gewerbegebiet	1.989	3,52
Gesamter Geltungsbereich		56.505	100,00

2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Westen und Norden offenen Landwirtschaftsnutzung. Das Gelände ist überwiegend eben. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen teilweise im Plangebiet teilweise auf externen Flächen der Gemeinde Igling durchgeführt werden. Details werden im Umweltbericht beschrieben.

2.4 Geologie und Hydrologie

Bislang wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Aus benachbarten Baumaßnahmen und Bodenaufschlüssen ist bekannt: der anstehende Boden besteht aus Oberboden über Schotter- bzw. Schotterverwitterungsböden mit dem Bodentyp

Parabraunerde. Es sind kiesige, schluffig-sandige Lehme oder sandig-schluffige Lehme bis sandig tonige Lehme, meist über einer Zwischenschicht aus kiesigem, tonigem Lehm, über sandigem, schwach schluffigem Lehm zu erwarten. Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für das Plangebiet vor. In benachbarten GW-Pegeln wurde der Grundwasserspiegel bei rd. 12 m unter Gelände eingemessen. Die Grundwassermächtigkeiten nehmen im Bereich der Niederterrasse von West nach Ost in Richtung des Lech von 2-4 auf über 6 m zu. Mit Grundwasser daher nicht zu rechnen, es ist nicht zu befürchten, daß gründende Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen werden.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplante Gewerbefläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch ein neu aufgeforstete Grünfläche
- im Süden durch die Kreisstraße LL 22 sowie die davon südlich befindliche Bahnlinie Kaufbeuren - Kaufering

Zur Sicherstellung einer landschaftlichen Einbindung des Gewerbeparks werden öffentliche und private Grünflächen zur Randeingrünung ausgewiesen und eine Begrenzung der First- und Wandhöhen vorgenommen. In einer Bewertung des Plangebietes wurde aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Landschaft die zulässige Höhenentwicklung in einer Abstufung von Süden nach Norden festgelegt. Aufgrund der vor allem von Süden einsehbaren Lage des geplanten Gewerbegebietes wurden in Richtung Süden die niedrigsten Höhen mit einer max. Wandhöhe von 10 m und einer max. Firsthöhe von 16 m vorgesehen. Im nördlichen Bereich sind nach dem städtebaulichen Konzept die höchsten Gebäude mit einer Wandhöhe von 14 m und eine Firsthöhe von 20 m vorgesehen.

2.6 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept orientiert sich an dem Rahmenplan für das gesamte Gewerbegebiet, der Vorgaben zur Randeingrünung enthält.

Das grünordnerische Konzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Erhaltung und Aufbau einer wirksamen Randeingrünung zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild;

- Verbesserung der Einbindung des Gewerbegebiets in das Ortsbild durch Bündelung der wirksamen Randeingrünung der angrenzenden privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindungen;
- Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen;
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Lagerplätzen soweit kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf diesen Flächen erfolgt.

3. Erschließung

3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über eine (noch zu erstellende) Erschließungsstraße von Süden her erschlossen. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt dabei rechtwinklig an die Kreisstraße LL 22. Der Landkreis Landsberg plant die Verbreiterung der LL 22 von Igling bis zur B17neu um rd. 0,50 m nach Norden. Diese Verbreiterung wird im Zuge des Anschlusses des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt.

Ferner plant der Landkreis Landsberg die Errichtung eines Geh- und Radweges von Igling nach Kaufering. Dieser soll innerhalb des Geltungsbereiches nördlich der LL22 errichtet werden. Der Geh- und Radweg wird daher zumindest im Einmündungsbereich der Zufahrt in das geplante Gewerbegebiet bereits hergestellt.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung von Igling sichergestellt.

3.3. Abwasserentsorgung

Das Gewerbegebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die gemeindliche, zentrale Kanalisation von Igling abgeleitet. Die maximale Schmutzwassermenge aus dem Gewerbegebiet wird mit rd. 5,0 l/s geschätzt. Abwasserintensive Betriebe müssen ein Abwasserkonzept mit Zwischenspeicherung erstellen.

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes soll die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine

flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers, welches in der geplanten Erschließungsstraße fortgeführt wird.

3.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

3.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Igling.

II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht

Belange der Grünordnung werden unter § 10 der Satzung sowie im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht liegt den Bauleitplanunterlagen bei.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt unter § 11 der Satzung sowie im Umweltbericht. Der Umweltbericht liegt den Bauleitplanunterlagen bei.

IV. Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der LL 22“

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gewerbegebiet „Gewerbegebiet an der LL 22“ gilt die vom Ingenieurbüro Vogg, Alemannenstraße 35, 86845 Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 29.04.2013, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der LL 22“ bildet.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 29.04.2013.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind allgemein Anlagen und Betriebe entsprechend § 8 BauNVO Abs. 2 zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW nicht überschreiten.

2. Ausnahmsweise ist eine Betriebsleiterwohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zulässig. Die Wohnung muß im Betriebsgebäude integriert sein. Auf entsprechenden Nachweis kann eine weitere Betriebsleiterwohnung zugelassen werden, falls die Sicherstellung des betrieblichen Ablaufs dies erfordert.

3. Nicht zulässig sind:

- Schrott verarbeitende und Schrott lagernde Betriebe.
- Im Gewerbegebiet sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984)
- Betriebe, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 7 A des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Abs. 1 Satz 3, hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die einem produzierenden Betrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.
- Vergnügungsstätten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** darf höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

2. Die **maximale Fertigfußbodenhöhe (FOK)** des Erdgeschosses ist auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt. Die FOK wird an der Gebäudemitte gemessen (§ 9 Abs. 3 BauGB, siehe Nutzungsschablone).

3. **Max. Wandhöhe (WH)**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone) Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist. Die Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen von OK natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

4. **Max. Dachhöhe (DH)**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

§ 4 Bauweise, Baugrenzen, Geländeänderungen

1. **Abweichende Bauweise (a)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV; siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch Gebäude mit maximal 100 m Gesamtlänge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2. **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO).

3. **Bodenmodellierung:** Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

§ 5. Immissionsschutz

Beiliegendes Lärmschutz-Gutachten ist maßgebend. Es wird festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen auf die schützenswerten Gebiete (Wohngebiete, Mischgebiete) überschreiten:

Im westlichen Plangebiet: LEK tags: 60 dB(A), LEK nachts: 45 dB(A)

Im östlichen Plangebiet: LEK tags: 62 dB(A), LEK nachts: 47 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Emissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen. Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

§ 6. Bodenversiegelung und Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern.

§ 7. Dach- und Wand-/ Fassadengestaltung

1. Dachform (SD / FD / PD)

Zulässig sind:

- Satteldach/ Flachdach/ Pultdach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; (siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung). Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Gründächer

2. **Dachneigung (DN)** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 28 Grad zugelassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO); (siehe Nutzungsschablone).

3. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4. Dach- und Wandgestaltung

Die Dach- und Wandgestaltung sollte nur in gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zugelassen. Bei Wandhöhen über 8 m und einer Fassadenlänge über 25 m sind im Rahmen der Bauanträge auf die Gesamtarchitektur abgestimmte Gliederungselemente nachzuweisen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 8. Lärm

Die Einhaltung der zulässigen Emissionen ist im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

§ 9. Versorgungsanlagen / Leitungen

1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.

§ 10. Grünordnung

Freiflächengestaltungsplan, Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung des Baugebietes von erheblicher Bedeutung für die Gesamtqualität des Gewerbegebietes ist. Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ des Planareals sind die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umzusetzen

2. Auf den Flächen für „Ortsrandeingrünung auf Privatgrund“ des Planareals sind die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umzusetzen

3. Baumpflanzungen im privaten Bereich

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen.

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

4. Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste vorgeschrieben.

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchs
<i>Taxus baccata</i>	Eiben

Gemischten Heckenpflanzungen sind nicht zulässig. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

5. Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein halbes Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude.

6. Pflanzenliste

Bäume:	<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	
	<i>Betula pendula</i>	- Sand-Birke	
	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	
	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	
	<i>Pyrus pyraster</i>	- Wildbirne	
	<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde	
Sträucher:	<i>Corylus avellana</i>	- Gewöhnliche Hasel	- 5 %
	<i>Crataegus x macrocarpa</i>	- Weißdorn	- 10 %
	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen	- 10 %
	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gewöhnlicher Liguster	- 5 %
	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	- 10 %
	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	- 20 %
	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	- 10 %
	<i>Rosa corymbifera</i>	- Heckenrose	- 10 %
	<i>Rosa vosagiaca</i>	- Blaugrüne Rose	- 10 %
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder	- 5 %	
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball	- 5 %	

6. Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

7. Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Verkehrs- oder Lagerfläche sowie Stellplatz benötigt werden.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

§ 11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen, keine zusätzlichen externen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 2,118 ha erforderlich. Der Ausgleich erfolgt zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ortsrandeingrünung nach Westen und Norden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf den Grundstücken Flur Nr. 155 Gemarkung Unterigling und Flur Nr. 278 Gemarkung Holzhausen durchgeführt. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht

§ 12.Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.

§ 13.Schmutzwasser, Abwasser

Häusliches Schmutzwasser kann ohne Einschränkungen bis zu einer Gesamtmenge von 0,5 l/s Spitzenabfluss in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern oder Einleitungen von größeren Spitzenabflüssen als 0,5 l/s bedürfen grundsätzlich der vorherigen Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Abwasseranlage.

§ 14.Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

§ 15.Stellplätze

Alle betrieblichen sowie Besucher- bzw. Kunden-Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken anzuordnen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling ist zu beachten.

§ 16. Sonstige textliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstückes und der baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO).

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig.

§ 17. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

§ 18. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Igling, den

.....
1. Bürgermeister

Textliche Hinweise

1. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Grundstückes, 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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