



# Gemeinde Igling

## 2. Änderung des Bebauungsplanes

### „Gewerbegebiet an der LL 22“

## Textliche Festsetzungen

Fassung vom 13. September 2016

Verfasser:  
Ingenieurbüro Vogg  
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

## Inhaltsverzeichnis

Änderungen durch textliche Festsetzungen.....	3
1. Festsetzung hinsichtlich § 2 Art der baulichen Nutzung Hier: Betriebsleiterwohnungen ...	3
2. Festsetzung hinsichtlich § 2 Art der baulichen Nutzung Hier: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.....	4
3. Emmissionskontingente "Baulicher Schallschutz für Betriebsleiterwohnungen" .....	4
4. Grundstücksteilungen .....	5
5. Redaktionelle Änderung.....	5
6. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	5
Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen .....	6
Verfahrensvermerke .....	7

## Änderungen durch 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, folgende textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“.

### 1. Festsetzung hinsichtlich § 2 Art der baulichen Nutzung Hier: Betriebsleiterwohnungen

Bislang ist in § 2 Abs. 2 des Bebauungsplanes festgesetzt:

*„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.“*

Diese Festsetzung wird durch folgenden Text ersetzt:

#### **Neufassung des § 2 Abs. 2:**

#### **2. Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen**

2.1. **Zur Klarstellung** erhält die Festsetzung des § 2 Abs. 2 Ziffer 2.1 folgenden Wortlaut:

Ausnahmsweise **sind** Betriebsleiterwohnungen**en** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zulässig. Die Wohnungen**en** müssen im Betriebsgebäude integriert sein.

2.2. Betriebsleiterwohnungen sind im Erdgeschoß baulicher Anlagen nicht zulässig.

## **2. Festsetzung hinsichtlich § 2 Art der baulichen Nutzung Hier: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

### **Ergänzung des § 2 des Bebauungsplanes**

**An § 2 wird folgender Abs. 4 angefügt:**

#### **4. Zulässigkeit sozialer Anlagen**

Ausnahmsweise sind im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke zulässig, außer im Erdgeschoß baulicher Anlagen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

## **3. Emissionskontingente „Baulicher Schallschutz für Betriebsleiterwohnungen“**

Wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente von den Betrieben ausgeschöpft werden, könnten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts für Gewerbegebiete an Betriebsleiterwohnungen ggf. nicht eingehalten werden.

Damit die Gewerbebetriebe durch Wohnnutzungen nicht eingeschränkt werden, wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht vorgeschlagen, folgende Festsetzungen mit aufzunehmen:

1. Die in Abhängigkeit von Raumnutzung und –größe erforderlichen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, sind bei Änderungen und Einrichtungen von schützenswerten Nutzungen, i.S. der DIN 4109, im Genehmigungsverfahren bzw. Freistellungs-verfahren nachzuweisen. Alle Fassaden im Geltungsbereich befinden sich im Lärmpegelbereich III.
2. Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind als nicht offenbar auszuführen. Für eine ausreichende Belüftung sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Die lärmgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern. Alternativ können die Räume mit Vorbauten geschützt werden. Die Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (Mittelungspegel von 35/25 dB(A) tags/nachts und ein mittlerer Maximalpegel von 45/35 dB(A) tags/nachts) muss in den Schlaf- und Kinderzimmern bei gleichzeitiger ausreichender Belüftung gewährleistet sein.

#### 4. Grundstücksteilungen

§ 3 der Satzung wird um folgenden Absatz ergänzt:

5. Die **Mindestgröße von Gewerbegrundstücken** muß bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mind. 1.000 m<sup>2</sup> betragen. Bei allen Grundstücksteilungen ist zu beachten, daß gesetzliche Vorschriften und/oder die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für alle Teilgrundstücke einzuhalten sind bzw. eingehalten werden.

#### 5. Redaktionelle Änderung

§ 3 Abs. 4 Satz 2 wird folgendermaßen abgeändert:

Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der ~~Dachhaut~~ Attika.

#### 6. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.

## **Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen**

Es soll grundsätzlich darauf geachtet werden, schutzwürdige Aufenthaltsräume möglichst von Hauptschallquellen entfernt zu situieren.

Alle von der 2. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der LL 22“ der Gemeinde Igling nicht betroffenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 2. Änderung weiterhin Gültigkeit.

Geändert: VG-Igling, 13.09.2016

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Igling hat in der Sitzung vom **8.12.2015** die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.12.2015** ortsüblich bekanntgemacht.

Igling, .....

.....  
(Siegel), 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ in der Fassung vom **12.04.2016** hat vom **21.04.2016** bis **23.05.2016** stattgefunden.

Igling, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ in der Fassung vom **12.04.2016** hat in der Zeit vom **21.04.2016** bis **23.05.2016** stattgefunden.

Igling, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ in der Fassung vom **14.06.2016** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.07.2016** bis **08.08.2016** öffentlich ausgelegt.

Igling, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Igling hat mit Beschluss vom **13.09.2016** die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **13.09.2016** als Satzung beschlossen.

Igling, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ wurde am **14.09.2016** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Igling, .....

.....  
(Siegel) 1. Bürgermeister