

Planbezeichnung: Gemeinde Igling
Bebauungsplan für das Gebiet
Hartteile (Teilbereich)
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1829 und 1829/1,
Gemarkung Oberigling

Entwurfsverfasser: **Frank Müller-Diesing**
Dipl.Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
Dipl.Ing. Stadtplanung
Büro für Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Alte Brauerei Stegen
Landsberger Straße 57
82266 Inning a.A.
Telefon 08143/959323
Telefax 08143/959325

gefertigt am: 20. 9. 1993
geändert am: 7. 12. 1993
geändert am: 10. 5. 1994
geändert am: 15. 10. 2002

Die Gemeinde **IGLING**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

**rechtskräftiger
Bebauungsplan**

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


2. Art der baulichen Nutzung


- a) Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegende Bauland wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet** festgesetzt.

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 - 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen sind **nicht zulässig**; ebenso die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 als Ausnahme zulässigen Nutzungen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Anforderungen der Festsetzung 8.a) bis c) erfüllt sind.

- b) Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze als selbständige Anlagen für Container, Brennstoffe, Schrott, Autowracks etc. sowie die im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen in der jeweils gültigen Fassung) aufgezählten Anlagen sind unzulässig.

- c) Innerhalb der mit  bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Lkw-Wartungshalle zulässig.

Innerhalb der mit  bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) 750 höchstzulässige **Grundfläche** in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 750 m²

- b) WH 3.30 höchstzulässige, traufseitige Wandhöhe (Schnitt zwischen Außenwand und Oberkante, Dachhaut bzw. Oberkante Attika), gemessen in Metern über natürlichem Gelände; z.B. 3.30 m

- c) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 1 Vollgeschoß

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Gewerbegebiet ist die offene oder geschlossene Bauweise zulässig.

- b) _____ Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Im Gewerbegebiet sind flache und geneigte Dächer gleichermaßen zulässig. Die höchstzulässige **Dachneigung** für geneigte Dächer wird mit 30° festgesetzt.
- b) Als **Dacheindeckung** sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen. Sonnenkollektoren sind nur als zusammenhängende Dachflächen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

- c) **Fassaden** sind in Material und Farbe im hellen Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Geschlossene Wandflächen ohne Öffnungen von mehr als 35 m² sind flächenhaft mit Kletterpflanzen gemäß Festsetzung 7.e) zu begrünen. Sie sind im Eingabeplan darzustellen und in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen.

- d) Die **Einfriedungen** an den Grundstücksgrenzen sind auf 2,00 m Höhe begrenzt. Zulässig sind nur Zäune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen. Stacheldrähte sind nicht zugelassen.

Mauern und Pfeiler von geringer Länge können als Ausnahme in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen werden. Die Höhe ist auch hier auf 2 m begrenzt.

Die Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zu führen. An der Westgrenze der Fl.Nr. 1829 ist die Einfriedung um 4 m zurückzusetzen.

- e) **Lichtwerbungen** an oder i.V. mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung und nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung zulässig. Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel ein- und ausgeschaltet wird, ist unzulässig.

Die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe darf in keinem Fall überschritten werden.

6. Private Verkehrs- und Lagerflächen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

- a) private Verkehrs- und Lagerfläche

Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind Stellplätze für Lkws und Pkws, Lagerungen mit einer max. Stapelhöhe von 3,00 m sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen in untergeordnetem Umfang (wie z.B. Waschplatz, Tankstelle) zulässig.

Wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen sind auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Pflasterrasen o.ä.) zu verwenden.

b)  Fläche für Stellplätze

Die im Plan dargestellten Stellplatzflächen dürfen ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Garagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

7. Grünordnung

a)  private Grünfläche (uneingefriedet/eingefriedet)

Die private Grünfläche ist als 2- bis 3-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrasen der RSM 7 (DIN 18 917), gemischt mit 5 bis 10 % Wildblumen-, Kräuter- und Leguminosenanteil zu gestalten.

b)  zu erhaltender Baum- und Strauchbestand

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

c)  großkroniger Einzelbaum zu pflanzen

Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Beibehaltung der Anzahl zulässig.

zulässige Arten:

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Weide
Betula verrucosa	Sandbirke
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus glabra	Bergulme

sowie alle Obstbäume als Hochstamm

Pflanzgröße:

2 bis 3mal verpflanzt. Stammumfang 14 - 16 cm.

d)  Randeingrünung und Unterpflanzung

zulässige Arten:

Heimische Kleinbäume wie Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche oder Sträucher wie Hundsrose, Heckenkirsche, Hasel, Holler, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Flieder, Buchs.

Pflanzdichte:

Mindestens ein Gehölz pro zwei Quadratmeter.

e) Für Art und Größe der zu pflanzenden Schling- und Kletterpflanzen gelten folgende Festsetzungen:

zulässige Arten:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i. S.	Wilder Wein
Clematis i.S.	Waldrebe
Jasminium nudiflorum	Jasmin
Lonicera caprifolium	Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzgröße:

Solitärpflanzen 3x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 - 6 Trieben, Mindesthöhe 60/100 cm.


- f) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

8. Immissionsschutz

- a) Die innerhalb des Plangebiets zur Realisierung kommenden Personal-, Betriebsleiterwohnungen und dgl. sind so auszuführen, daß bei Geräuschübertragungen innerhalb der Gebäude und bei Körperschallübertragungen die Immissionsrichtwerte innen von 35/25 dB(A) tags/nachts sowie die maßgeblichen Spitzenwerte von 45/35 dB(A) bzw. bei außen einfallendem Schall ein Innenpegel (Mittelleistungspegel) von 35/30 dB(A) sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten werden (8VDI 2058 Bl. 1 bzw. VDI 2719).

Bei Schlafräumen vor deren notwendigen Fenstern nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, sind Einrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung voriger Innenpegel gewährleisten.

- b) Die innerhalb des Plangebiets zur Realisierung kommenden Büroräume, Räume für soziale Zwecke und dgl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall ein Innenpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2.719)
- c) Die Einhaltung der unter Festsetzung 8.a) und b) angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

- d)  Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

9. Vermaßung

 12  Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

1829



Flurstücksnummer; z.B. 1829

bestehende Grundstücksgrenze

Gemeindegrenze

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

3. Grünordnung

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zur Fläche für die Landwirtschaft: Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze / zum benachbarten Baugrundstück generell 2 m von der Grenze).

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Leitungsachse einzuhalten.

4. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a) Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Landsberg.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c BayWG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Falle beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

- b) Das gesammelte Niederschlagswasser der Straßen-, Hof- und Dachflächen ist flächig über die bewachsene Oberbodenschicht auf den Grundstücken zu versickern. Nach § 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser aus gewerblich und industriell genutzten Grundstücken nicht erlaubnisfrei.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist deshalb eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze und Bewertung nach ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu planen.

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen darf Niederschlagswasser nicht versickern werden. Es ist dort zu sammeln und in die nicht gefahrenverdächtigen Bereiche zur Versickerung abzuleiten.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen (Ausnahme: Edelstahl und Aluminium). Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

5. Bauvollzug

- a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß des Baugesuchs einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
- b) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengealtungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen.
- c) Die auf der Fl.Nr. 3216 (Stadt Landsberg) befindlichen oder geplanten Anlagen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Ihre Errichtung ist über Einzelbau-genehmigungen oder einen Bebauungsplan (Stadt Landsberg a.L.) zu sichern.



20 kV-Freileitung der Lech-Elektrizitätswerke mit Schutzstreifen

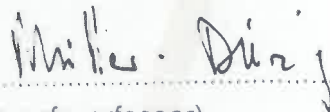
Igling, den 15. 10. 2002

Inning, den 15. 10. 2002

Szubert



(1. Bürgermeister)



(Entwurfsverfasser)