

**PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Igling erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als **SÄTZUNG**

**FESTSETZUNG DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)**

1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) gemäß § 11 BauNVO, zulässig sind ausschliesslich die bestehende Asphaltmischanlage mit den zugehörigen Nebengebäuden und den Lager- / Fahrflächen. Zulässig sind weiterhin, Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Anlagen, bzw. die Errichtung von neuen Lagerhallen, die der bestehenden Asphaltmischanlage zugeordnet und für deren Betrieb notwendig sind.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, zulässig sind ausschliesslich Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind:

- 1.2.1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
1.2.2. Geschäftsgebäude
1.2.3. Tankstellen
1.2.4. Anlagen für sportliche Zwecke
1.2.5. Wohnungen
1.2.6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
1.2.7. Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO

**2.1 Mass der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) im Bereich SO 1**

2.1.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene maximale Grundfläche von 2.000 m2 für Gebäude gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.

2.1.2 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.

2.1.3 Die Wandhöhe, an der Traufe bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen, darf höchstens 6,50 m, die Firsthöhe darf höchstens 7,5 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens im EG (OKFFB-EG), betragen.

2.1.4 Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere neu zu errichtende technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

2.1.5 Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO müssen eingehalten werden.

**2.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) im Bereich GE**

2.2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,5 für Gebäude gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.

2.2.2 Es sind höchstens 3 Vollgeschosse erlaubt.

2.2.3 Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 10,00 m, die Firsthöhe darf höchstens 12,5 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß, betragen.

2.2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 2.400 m2 festgelegt.

2.2.5 Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO müssen eingehalten werden.

**3. Bauweise und Baugrenzen im Bereich SO 1 und SO 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

**4. Gestaltung im Bereich SO 1 und GE ( Art. 98 BayBO)**

4.1 Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muß eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

4.2 Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

4.3 Bei neu zu errichtenden Lagerhallen müssen Westseiten mit Holz verkleidet werden.

**5. Werbeanlagen**

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild nicht stören.

5.2 Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Traufflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 8,0 m² sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 3,0 m eingehalten wird.

5.3 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen. Die Schriftgröße darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

**6. Garagen und Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

6.1 Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

6.2 Garagen sind mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.3 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GoStellV) Anh. 85 BayBo.

**7. Einfriedungen und Freiflächengestaltung**

7.1 Sichtbare Zäune sind als Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen.

7.2 Freiflächengestaltungsplan - Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.

b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.

c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.

d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

7.3. Unbefestigte Flächen müssen als Grünflächen, z.B. als Schotterrasen, angelegt werden.

**8. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung**

8.1. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem ATV-DVWK Merkblatt 153- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

8.2 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind je angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

**9. Immissionsschutz**

Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches gilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Vorhaben (Bitumenmischanlage, Lagergebäude, Verwaltungsgebäude) zulässig, deren Geräusche zusammen an keinem der folgenden Immissionsorte die für ihn festgesetzten Immissionskontingente L1K überschreiten:

tagsüber 35 dB(A), nachts 30 dB(A) am Wohnhaus Kauferinger Straße 16a, Ostfassade 1. OG (Flur-Nr. 1043/1), Igling

tagsüber 37 dB(A), nachts 31 dB(A) am Wohnhaus Bahnhofstraße 72, Westfassade 1. OG (Flur-Nr. 2057/10), Kaufering

tagsüber 38 dB(A), nachts 31 dB(A) am Wohnhaus Welfenstraße 36, 1.OG (Flur-Nr. 2058/12), Kaufering.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr. Als Bezugszeitraum für die Nachtzeit gilt die lauteste volle Stunde in der Zeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, B.8.

Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

Für Büro- und Sozialräume ist ggf. (nur bei Vorliegen einer Nachbarschaft i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG innerhalb des Plangebietes) eine raumluftechnische Anlage vorzusehen.

**10. Hinweise**

Hinweise zur Geländegestaltung

An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

Hinweise zu Bodendenkmälern

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Restrisikohinweis

Das Baugebiet liegt im Bereich von ungünstigen Untergrundverhältnissen, es wird deshalb empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers und der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherrn zu tragen ist.

Hinweis zu Bodenbelastungen

Soweit bei Baumaßnahmen oder über Baugrundgutachten sensorisch auffällige Bodenverhältnisse festgestellt werden, die sich von den natürlich anstehenden Kiesen unterscheiden, ist in Abstimmung mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde eine fachlich-qualifizierte Aushub- und Entsorgungsüberwachung, gfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen.

Hinweis zum Bauschutzbereich Flugplatz Landsberg am Lech

Die Errichtung von Bauwerken und das Aufstellen von Kränen bedarf bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genannten Begrenzung der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd- Ast München - Militärische Luftfahrtbehörde.

Table with 2 columns: GEMEINDE IGLING GEWERBEGBEIT, Aufgestellt, am 10.02.2009; Sondergebiet Riebel; Teil 2, Festsetzungen durch Text; geändert, am 13.10.2009; geändert, am 09.02.2010

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1. Der Gemeinderat Igling hat in der Sitzung vom 10.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 22.04.2009 bis 23.05.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 21.04.2009. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.04.2009 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 13.10.2009 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit vom 02.12.2009 bis 04.01.2010 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 02.12.2009 bis 04.01.2010.
6. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 3 Sätze 1 und 4) erfolgte vom 19.02.2010 bis einschl. 19.03.2010 auf der Grundlage des geänderten Bauentwurfes vom 09.02.2010.
7. Der Gemeinderat Igling hat am 14.04.2010 den Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 09.02.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 20.04.2010. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Igling, den ..... (Siegel) (Weinmüller, 1. Bürgermeisterin)

Planfassung vom 14.04.2010
Architektur- und Ingenieurbüro:
DIPL.-ING.FH ROBERT SCHENK
DIPL.-ING.TU MAX LANG
Am Gewerbeing 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel.: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55
H/B = 559,8 / 830,8 (0,47m²)
Allplan 2006

