



Gemeinde Igling

Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung „Sondergebiet Schorenfeldstraße“

Fassung vom 31. Januar 2014
Geändert am 27. Mai 2014
Ergänzt am 16. September 2014

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

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

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 09.04.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ 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 besteht aus:

1. Lageplan 1.0 M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 31.01.2014, geändert am 27.05.2014 / 19.06.2014.
2. Lageplan 1.1 M 1:2500 zur Darstellung der Sichtbezüge zu bestehenden Baudenkmalern vom 16.09.2014.
3. Begründung und Textliche Festsetzungen vom 31.01.2014, geändert am 27.05.2014 und ergänzt vom 16.09.2014.
4. Umweltbericht vom 31.01.2014, fortgeschrieben am 27.05.2014 und 16.09.2014.
5. Vorprüfung zur speziellen Artenschutzprüfung (saP) vom 25.02.2014.

§ 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 „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ plant die Gemeinde Igling die Ausweisung eines Gebietes für Lagerzwecke. Damit sollen von der Gemeinde Igling dringend benötigte Flächen für die Errichtung von Gebäuden zur Lagerung von verschiedenen Stoffen (z.B. Lagerhalle für Hackschnitzel) ausgewiesen werden.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan – 2. Änderung FNP genehmigt am 20.02.2006 – ist das überplante Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In Absprache mit dem Landratsamt Landsberg ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.2. Planungsrechtliche Situation

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Igling.

1.4. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu und von den Denkmälern im Altort von Unterigling besteht nicht.

1.5. Altlasten

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die nach dem Ende der Kiesausbeutung von ca. 1945 bis 1981 verfüllt wurde. Im Vorfeld der Planungen wurden umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich der Verfüllung durchgeführt. Dazu wurden mehrere Bohrungen abgeteuft, Baugrunduntersuchungen und Wasserstandsmessungen mit Pegeln durchgeführt. Bei der Auffüllung handelt es sich überwiegend um Erdaushub mit

teilweise hohen Bauschutt-Beimengungen. Hausmüllbestandteile wurden überwiegend in Form von Glas- und Ascherückständen erkundet. Die Analyseergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen weisen Belastungen an Mineralölkohlenwasserstoffen, PCB und PAK(EPA) auf. Der Hilfswert 2 wird allerdings nur für die Stoffgruppe der PAK überschritten. An Bodenmaterial der belasteten Bereiche wurden 3 Säulenversuche durchgeführt. Diese ergaben in 2 Fällen mit 0,9 µg/l und 1,9 µg/l PAK eine deutliche Überschreitung des Prüfwertes nach BBodSchV am Ort der Probenahme. Das Liegende zur Auffüllung bilden sandig, schluffige Kiese des Quartärs. Ca. 150 m östlich der Altablagerung befindet sich die Grundwassermessstelle Igli014. Hier wurde ein Grundwasserstand (2001) von ca. 14 m unter Gelände ermittelt. Die Mächtigkeit der unbelasteten Grundwasserüberdeckung beträgt im Bereich der Altablagerung demnach ca. 5 – 6 m.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg ist für alle Bauvorhaben im Plangebiet ein Deponiegasfachkonzept erforderlich.

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 Igling - Schorenfeldstraße

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Vorhabensgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Igling, ca. 250 m östlich der Unteriglinger Straße. Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch die Schorenfeldstraße und angrenzend landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch bestehende Wohnbebauung

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 5.086 m².

Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Plangebiet gesamt	5.086	100,00
1.1	Randeingrünung	915	17,99
1.2	Sondergebiet	4.171	82,01
Gesamter Geltungsbereich		5.086	100,00

2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit in Teilen als Lagerfläche der Gemeinde genutzt. Im Westen und Osten wird es durch Feldgehölze in einer Breite von 5-8 m begrenzt. Im Süden durch eine einreihige Baumreihe, im Norden weist die Eingrünung große Lücken auf. Das Feldgehölz besteht zum überwiegenden Teil aus Eschen, vereinzelt Salweiden, Roteichen, Feldahorn und einer Sandbirke. Als Unterwuchs hauptsächlich Eschensämlinge, dazu Hartriegel, Hasel und Brombeeren. Mittig ist eine freie Fläche mit wassergebundener Decke, die von kleinen Oberbodenmieten und einer großen Schottermiete umgeben ist. Im Norden und Westen hat sich dazwischen eine Krautflur entwickelt. Das Gelände ist weitgehend eben.

2.4 Geologie und Hydrologie

Im Vorfeld der Planungen wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Dazu wurden mehrere Bohrungen abgeteuf, Baugrunduntersuchungen und Wasserstandsmessungen mit Pegeln durchgeführt. Bei der Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube handelt es sich überwiegend um Erdaushub mit teilweise hohen Bauschutt-Beimengungen. Hausmüllbestandteile wurden überwiegend in Form von Glas- und Ascherückständen erkundet. Der Grundwasserspiegel wurde bei rd. 11,5 bis 12,5 m unter Gelände eingemessen. 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, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch Wohnbebauung

Zur Sicherstellung einer landschaftlichen Einbindung des Sondergebietes sollen auf der West- und Nordseite des Plangebietes sowie auf einem Teil der Ostseite die bestehende Gehölze belassen werden, so daß eine wirkungsvolle Randeingrünung verbleibt.

2.6 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Die Randeingrünung bleibt im Westen und Norden komplett erhalten, im Osten teilweise, im Süden wird das Feldgehölz gerodet. Im Norden wird die sehr lückige Eingrünung durch Pflanzung einer Feldhecke ergänzt.

3. Erschließung

3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird über die Schorenfeldstraße von Westen her erschlossen.

3.2. Wasserversorgung

Eine Versorgung des Sondergebietes mit Trinkwasser ist nicht vorgesehen.

3.3. Abwasserentsorgung

Eine Abwasserbeseitigung des Sondergebietes ist nicht vorgesehen.

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes soll die Niederschlagswasserbeseitigung vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Planflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll Niederschlagswasser vollständig vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone 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 Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.5 Stromversorgung

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

3.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen

3.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden 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 „Sondergebiet Schorenfeldstraße“

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ gilt die vom Ingenieurbüro Vogg, Alemannenstraße 35, 86845 Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 31.01.2014 zuletzt geändert am 16.09.2014, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ bildet.

Der Bebauungsplan besteht aus den Planzeichnungen mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 31.01.2014 bzw. 27.05.2014 und 16.09.2014 (Siehe auch § 2 der Präambel).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind ausschließlich Anlagen und Gebäude für gemeindliche Lagerzwecke zulässig.

2. Dauerhaft genutzte Aufenthalts- oder Wohnräume bzw. Wohngebäude sind nicht zulässig.

§ 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 50 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 „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ 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.

§ 5. Immissionsschutz

Liefer-, Lade und sonstiger Verkehr zum und aus dem Sondergebiet ist nach Möglichkeit nur werktags (Montag bis Samstag) zugelassen und auf den Zeitraum von 6.00 Uhr morgens bis 20:00 Uhr abends zu beschränken. Ausnahmsweise kann, falls betriebliche Erfordernisse bestehen, von diesen Zeiten abgewichen werden.

§ 6. Bodenversiegelung und Oberflächenwasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück nach den Regeln der Technik zu versickern. Hierbei ist für jedes Bauvorhaben / für jede Versickerungsanlage nachzuweisen, daß die Sickerlinien außerhalb der Auffüllungen verlaufen.

§ 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 zulässig.
- Gründächer

2. **Dachneigung (DN)** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 45 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). Die Fassadengestaltung soll sich nach Möglichkeit an der Gestaltung ortstypischer (landwirtschaftlicher) Anwesen orientieren.

§ 8. Deponiegasfachkonzept

Für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg ein sog. Deponiegasfachkonzept anzufertigen und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Es muß detailliert sämtliche Maßnahmen beschreiben, die zum Schutz von Mensch und Bauwerken innerhalb des Geltungsbereiches gegen eventuell ausströmende Gase aus den Auffüllungen der Altdeponie erforderlich sind.

Im Einzelnen sind u.a. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Bodenplatte sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserundurchlässigem (=weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen.
- Unterhalb der Bodenplatte jedes Gebäudes ist eine tragfähige und gasdurchlässige Kiesdrainage mit der Körnung 4/32 mm, ggfs. auf Trennvlies einzubauen. Die Kiesdrainage ist auf allen Seiten des Gebäudes in einer Einbaustärke von 0,3 – 0,5 m bis an die fertige Geländeoberkante hochzuziehen. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig. Der Filterstreifen ist in seinen gasleitenden Eigenschaften zu erhalten.
- In der Kiesdrainage sind außerhalb und innerhalb des Ringfundamentes im Abstand von < 3,5 m Gasdrainageleitungen (z.B. DN 100) einzubauen. Die Gasdrainageleitungen sind in einer über das Dach abzuleitenden Sammelleitung zu fassen („Abluftkamin“).
- In allen Schächten auf Grundstücken, die sich auf oder im Nahbereich der Altdeponie befinden, sollten Warnschilder mit folgendem (sinngemäß) Text montiert werden: „Achtung! Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Deponiegase. Der Schacht darf nur bei atembarer Atmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden“.
- Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ent- und Versorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden. Leitungsverbindungen sowie die Verbindungen zwischen Leitungen und Schachtbauwerken sind gasdicht und flexibel auszuführen, um evtl. Beschädigungen durch Setzungsdifferenzen vorzubeugen. Sämtliche Leitungen, die innerhalb der Altdeponie liegen, sind mit einer tonhaltigen Ummantelung von ca. 0,30 m zu versehen.
- Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des Grundstückes dürfen nicht innerhalb der Gebäude liegen. Ist dies unvermeidlich, so müssen die Schächte fugenlos erstellt werden.

- Sämtliche Entwässerungsleitungen und –schächte sind mit kontrollierbaren Syphons und mit permanenter Wasservorlage auszustatten.
- Nebengebäude sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.
- Bodenplatten sind, soweit möglich, regelmäßig auf Risse zu überprüfen. Festgestellte Risse sind mit geeigneten Mitteln (z.B. Epoxidharz) nachzudichten.
- Zur Deponiegassicherung der peripheren Bebauung ist zunächst eine Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

Alle Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für die Aufgabenstellung qualifizierten Sachverständigen zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen.

Weitere Maßnahmen, Auflagen etc. auch hinsichtlich Aushubüberwachung und Beweissicherung können vom Landratsamt Landsberg gefordert werden.

Das BayBodSchG ist bei allen Maßnahmen grundsätzlich zu beachten und entsprechende Auflagen etc. sind einzuhalten.

Sämtliche bauliche Anlagen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden sollen, sind unabhängig der geplanten Bauausführung von einer Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO ausgenommen.

§ 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.

§ 10. Grünordnung

Freiflächengestaltungsplan, Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

1. Die bestehende Eingrünung bleibt mit Ausnahme der Sickerflächen erhalten.
2. Ergänzung des Feldgehölzes im Norden: es sind die Arten zu verwenden, die im Umweltbericht unter „Feldgehölze“ festgesetzt sind. Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

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, zusätzliche externen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde gemäß dem ‚Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 vorgenommen.

Nicht bilanziert werden die Flächen der Randeingrünung (915 m²), die erhalten bleiben.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche	Eingriffsschwere Typ A Hoher Versiegelungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35	Ausgleichsfläche
Feldgehölz	835 m ²	0,7	585 m ²
Krautflur	650 m ²	0,5	325 m ²
Intensivgrünland	290 m ²	0,2	58 m ²
Wassergebundene Decke	2.396 m ²	0,2	479 m ²
Ausgleichsfläche, gesamt			1.447 m²

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens und die Rodung des Feldgehölzes nach Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Das bedeutet dass eine Fläche von 1.447 m² von der Gemeinde Igling als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden muss. 1.242 m² werden auf dem Flurstück 1851 der Gemarkung Igling ausgeglichen. Hierfür wird auf der gesamten Fläche eine 7 – 8 reihige Feldhecke, lt. Umweltbericht, angelegt.

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 Erziehungschnitt 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.

Der restliche Ausgleichsbedarf von 205 m² wird auf der Flur Nr. 155 der Gemarkung Igling ausgeführt. Es handelt sich hierbei um ein weiteres Teilstück der Ausgleichsfläche die für das 'Gewerbegebiet Igling' bereit gestellt wurde. Die Fläche ist bereits von der Gemeinde Igling durch die Anpflanzung von Feldgehölzen aufgewertet worden. Es handelt sich hier hauptsächlich um Lärchen, Kiefern, Sand-Birken, Hainbuchen und Hartriegel. Ergänzend hierzu ist eine Stiel-Eichen Gruppe (Heister, mind. Br. 100-150, H. 250-300) zu pflanzen. Von der Fläche mit einer Gesamtgröße von 2.406 m² stehen noch 588 m² zur Verfügung. Somit übersteigt sie den erforderlichen Ausgleichsbedarf um 383 m², die der Gemeinde als Ausgleichsfläche für zukünftige Bauvorhaben dienen.

§ 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. Hierbei ist für jedes Bauvorhaben / für jede Versickerungsanlage nachzuweisen, daß die Sickerlinien außerhalb der Auffüllungen verlaufen.

§ 13. 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).

§ 14. Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken anzuordnen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling ist zu beachten.

§ 15. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt LL zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Igling hat in der Sitzung vom 09.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Igling,

.....
(Siegel), 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ in der Fassung vom 31.01.2014 hat vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 stattgefunden.

Igling,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ in der Fassung vom 31.01.2014 hat in der Zeit vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 stattgefunden.

Igling,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ in der Fassung vom 27.05.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2014 bis 07.07.2014 öffentlich ausgelegt.

Igling,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Igling hat mit Beschluss vom 16.09.2014 den Bebauungsplan „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2014 als Satzung beschlossen.

Igling,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Schorenfeldstraße“ wurde am 18.09.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Igling,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister