

ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG**BEBAUUNGSPLAN****“ GE – LENGMOOS “**

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Gars a.Inn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diese Bebauungsplan-Änderung **als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **18.12.2013**

Entwurf am **09.04.2014**

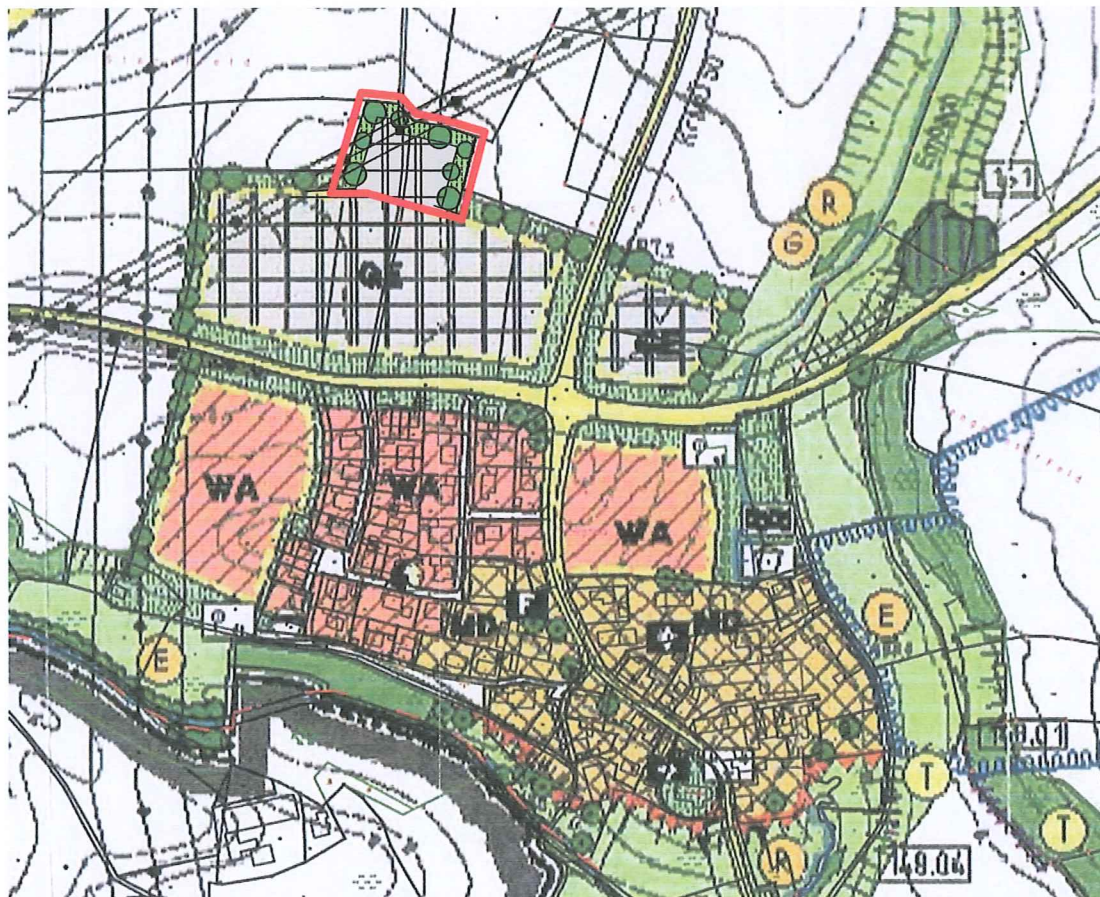
Geändert Ä am ---

Satzung i.d.F.v. 09.07.2014

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE

M 1 : 5000

vom 14.07.2004, mit 5. Änderung als Entwurf i.d.F.v. 09.07.2014

**PLANVERFASSER:**

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

DANIELA REINGRUBER DIPL.ING.
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a.INN
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **GEE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung, mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, die die unter Ziff. 24 festgesetzten Emissionskontingente überschreiten.
- GEE 1** Emittierende Teilfläche GEE 1 (bzw. GEE 2)
- 1.2 Als Wohnungen können nur solche im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4 Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
- Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zugelassener Betriebe bleiben davon unberührt
- 1.5 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
- Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO): **max. 0,35**

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 entfällt
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3.000 m².
- 3.2 Evtl. Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 3 m zum Gebäude verbleibt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

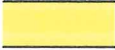
- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2 **St** Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze, mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum nach Ziff. 25 zu pflanzen; Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten. Die Stellplätze sind versickerungsoffen anzulegen
- 4.3 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebunden Decken sind zu bevorzugen. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern
- 5.-9. entfällt

10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind



Innere Begrenzung der 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße Mü 50 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

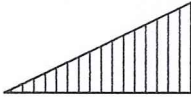
11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1  Straßenverkehrsfläche

11.2 entfällt

11.3.1  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt. Stellplätze sind mit Großbäumen nach Ziff. 25 zu gliedern (mind. nach jedem 4. Stellplatz ein Baum). Die Flächen sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

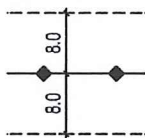
11.3.2 entfällt

11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

11.5 Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Eigentümerwege sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken, sind zu bevorzugen.

12. entfällt

13. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen u. -leitungen



20 kV-Freileitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen. Innerhalb der Schutzzone bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, alle geplanten Maßnahmen innerhalb der Schutzzone sind daher rechtzeitig vorher mit der Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing abzustimmen.

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen

14.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Fahrflächen ist mit entsprechender Gefälleführung über Muldenversickerung (Rasenmulden mit mindestens 30 cm bewachsenem Oberboden) nach den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu versickern.

Davon abweichende Lösungen müssen im Bauantrag begründet werden und sind nur bei Vorliegen zwingender Gründe möglich.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Muldenversickerung (siehe oben) zu versickern. Ist dies z.B. aus Platzgründen nicht oder nicht vollständig möglich, so kann über eine Rohr-/Rigolenversickerung oder über Sickerschächte lt. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 versickert werden, wenn der Grundwasserstand dies zulässt.

Die Entwässerung (Niederschlagswasser) ist im Bauantrag darzustellen.

15.-16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind nur in geringem Umfang zulässig, OK- Straße darf dabei nicht überschritten werden. Böschungen und Abgrabungen müssen gleichmäßig verlaufen, sind niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anschließen und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.
- 17.3 Abgrabungen unmittelbar am Gebäude, als Lichtgräben zur erforderlichen Belichtung von Untergeschoss-Räumen und/oder für Laderampenanfahrten, sind auf max. 65 % der Fassadenlänge an max. 2 Gebäudeseiten zulässig. Die Böschungen sind zu begrünen und zu beranken.
- 18.-23. entfällt

24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (integriert von IB GREINER)

- 24.1 Die schalltechnische Gesamtsituation kann der schalltechnischen Untersuchung, **Bericht Nr. 210065 / 4 vom 31.01.2014**, des Ingenieurbüro Greiner entnommen werden.
Die emittierenden Teilflächen des Gewerbegebietes sind gemäß Abbildung im Anhang A zum Bericht v. 31.01.2014 festgelegt (siehe Teil B, Hinweise, Seite 13).
- 24.2 **Für das GE-Gebiet sind folgende Emissionskontingente festzusetzen:**
- 24.2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		Tag	Nacht
GEE 1	9.466	60	45
GEE 2	8.035	60	45

Für den in der folgenden Tabelle genannten Immissionsort IO 1 gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$, um welche die für die Teilfläche GEE 1 und GEE 2 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

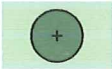
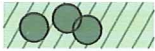
Immissionsort	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)
IO 1	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte j $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

- 24.2.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
- 24.2.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass der Schutzanspruch der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Schallemissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nachweist.

- 24.2.4 In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Punkt 24.2.1 bis 24.2.3 genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 25.1**  **Öffentliche Grünfläche**
Die öffentliche Grünfläche ist aus Rasen, Magerwiese oder Pflanzstreifen herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte der Sträucher sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.
- 25.2**  **Bäume, neu zu pflanzen**
- 25.2.1 Entlang der Grundstücksränder sind, wie im Plan dargestellt, Großbäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist. Es sind unterschiedliche Arten zu pflanzen.
- 25.2.2 Je angefangener 200 qm zu begrünender Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden.
- 25.3**  **Grünstreifen, neu zu pflanzen**
- 25.3.1 Anlage von mindestens 5 m breiten Grünstreifen aus arten- und strukturreichen Hecken im Norden, Osten, Süden und Westen des Gewerbegebiets. Der Grünstreifen im Norden weist einen Saum von 4 m zur angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche auf.
- 25.3.2  Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein 2 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt, die mit Sträuchern gemäß Artenliste dicht zu bepflanzen ist. Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zu sichern
- 25.4** **Begrünung von Gebäuden und unbefestigten Flächen**
- 25.4.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 25.4.2 Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten.
- 25.4.3 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 25.4.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 25.5** **Allgemeine Angaben zur Pflanzung**
- 25.5.1 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen. Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 25.5.2 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 25.5.3 Die Pflanzung aller Gehölze ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
- 25.5.4 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

- 25.5.5 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- 25.5.6 Die Pflanzung von Koniferen ist nicht erlaubt
- 25.5.7 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen.

25.6

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Großbäume: Größe mind. 3xv., H, mDB., STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Kleinbäume: Größe mind. 3xv., H, mDB., STU 14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre - Feld-Ahorn

Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere

Prunus avium – Vogelkirsche

Obsthochstämme in Sorten: Größe mind. 3xv., H, mDB., STU 14-16 cm

Sträucher: Größe mind. 2xv., Str, oB., 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Sambucus nigra - Hollunder

Salix in Arten - Weiden in Arten

Viburnum opulus - Schneeball

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 26.1 **Der Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Planungsgebiets auf zwei getrennten Flächen ausgeglichen.**
- 26.2 **Festsetzungen zur Ausgleichsfläche (1413m²) auf dem Flurstück 2810 der Gemarkung Schlicht im Landkreis Rosenheim.**
- 26.2.1 In den ersten Jahren soll die Wiese so oft wie möglich gemäht werden (Auslagerungsphase). Danach wird die Wiese nur noch einmal pro Jahr im Herbst gemäht.
- 26.2.2 Es darf keine Düngung und keine Pestizideinsatz erfolgen.
- 26.2.3 Das Mähgut ist zu entfernen. Ca. 20% der Fläche sollen als wechselnde Brachestreifen bei jeder Mahd stehen bleiben.

26.2.4

Lageplan Ausgleichsfläche (kein Maßstab)



26.3

Festsetzungen zur Ausgleichsfläche (4.246 m²) auf dem Flurstück 317 der Gemarkung Klostergars.

Ä

26.3.1

In den ersten 3 Jahren wird die Wiese drei Mal pro Jahr gemäht (Aushagerungsphase). Beim dritten Schnitt wird auch der Bereich zwischen den Gehölzgruppen mitgemäht.

26.3.2

Nach drei Jahren wird die Wiese nur noch einmal pro Jahr im August (Sommerschnitt) gemäht. Zu diesem Zeitpunkt wird auch der Bereich zwischen den Gehölzgruppen mitgemäht.

26.3.3

Es darf keine Düngung und kein Pestizideinsatz erfolgen.

26.3.4

Das Mähgut ist zu entfernen.

26.3.5

Ca. 20% der Fläche sollen als wechselnde Brachestreifen bei jeder Mahd stehen bleiben.

26.3.6

Lageplan Ausgleichsfläche (kein Maßstab)



Abb. 12: Ausgleichsfläche auf Flurstück 317, Gemarkung Klostergars

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung

Vermessung in Metern, z.B. 6,00 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Baukörper:

29.1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.

29.2 Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut bzw. bis OK- Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:

H = max. 8,00 m

29.3 Die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis OK-Dachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:

FH = max. 12,00 m

Form und Gestaltung der Baukörper:

29.4 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

29.5 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-First um max. 4,0 m überragen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

29.6 Wird eine max. Gebäudebreite von 30 m und/oder eine max. Gebäudelänge von 60 m überschritten, so sind die Baukörper mind. alle 30 m in der Breite bzw. alle 60 m in der Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 1,50 m oder durch mind. 3,0 m breite Fassadenbegrünung in Wandhöhe zu gliedern.

Gestaltung des Daches:

29.7 Neben extensiv begrüntem Dächern von **0 bis 10 Grad** sind Pult- und Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung **bis max. 25 Grad**.

29.8 Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe sowie mit beschichteten/lackierten Zinkblechen oder mit Alublechen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Werbeanlagen:

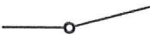
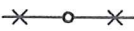
29.9 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Betriebsgrundstück und je Straßenseite nur eine bis zu max. 3,00 m² große Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

- 29.10 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.11 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.
- 29.12 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Einfriedungen:

- 29.13 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschen- drahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- 29.14 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.15 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 272 bis 274, sowie im Westen und Norden zum 3 m breiten neuen Feldweg, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
267	Flurstücknummer, z.B. 267
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	entfällt
	Parzellen-Nummer, z.B. 1

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschliesser, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Immissionskontingente:

Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegt die schalltechnische Untersuchung **Bericht Nr. 210065 / 4 vom 31.01.2014** des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

An den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich bei Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatzkontingente folgende Immissionskontingente L_{IK} während der Tages- und Nachtzeit:

Immissionsort	Immissionskontingente L_{IK} in dB(A)			
	GEe 1		GEe 2	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	49,6	34,6	49,4	34,4
IO 2	44,6	29,6	46,9	31,9
IO 3	47,9	32,9	50,8	35,8
IO 4	50,8	35,8	49,3	34,3
IO 5	51,9	36,9	47,7	32,7
IO 6	53,0	38,0	46,3	31,3
IO 7	49,8	34,8	44,1	29,1
IO 8	47,1	32,1	41,8	26,8

Die emittierenden Teilflächen des Gewerbegebietes sind gemäß Abbildung im Anhang A zum Bericht v. 31.01.2014 festgelegt (siehe Seite 13).

Kartengrundlage:

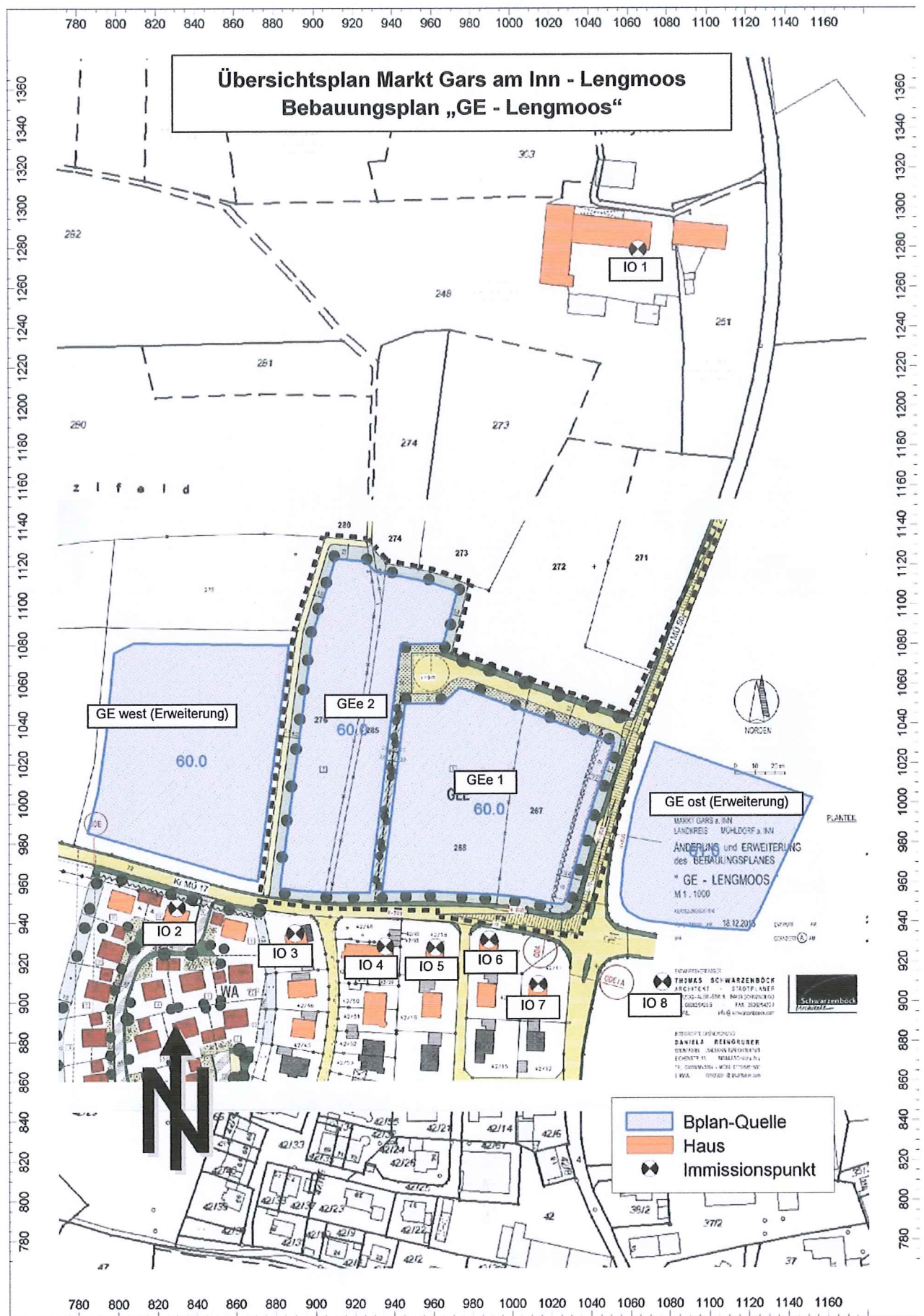
Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde vom 18.07.2013

Vermessungsamt Mühlendorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2012

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung u. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2013 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.12.2013 hat in der Zeit vom 17.02.2014 bis einschließlich 17.03.2014 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.12.2013 hat in der Zeit vom 17.02.2014 bis einschließlich 17.03.2014 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde in der Fassung vom 09.04.2014 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2014 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a.Inn, den 30.07.2014



N. Strahlechner
Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den 30.07.2014



N. Strahlechner
Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 15.10.2014. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a. Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den 06.11.2014



N. Strahlechner
Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planänderung und Erweiterung

der **MARKTGEMEINDE GARS A.INN**
Geändert

vom **18.12.2013**
am

für das Gewerbegebiet:

“GE – LENGMOOS“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a. Inn vom 14.07.2004 und dem rechtskräftigen B-Plan „GE-LENGMOOS“ i.d.F.v. 12.07.2011 entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung liegt nördlich von Lengmoos, es wird begrenzt von der Kreisstrasse Mü 50 im Osten und der Kreisstrasse Mü 17 im Süden. Der Feldweg im Westen, der bisher die räumliche Grenze bildete, wird um ca. 30 m in Richtung Westen so verschoben, dass die FI-Nr. 276 in das Plangebiet integriert wird. Im Norden geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Im Westen an den Feldweg angrenzend ist lt. F-Plan die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Das Gelände ist leicht hügelig und sanft geneigt in Richtung Süden, die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt..

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist - keine - Bebauung vorhanden

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 2,326 ha**.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen – Fa. Zenz ist bereits Eigentümer der FI-Nr. 267 und Seitens der Eigentümer der FI-Nrn. 268 u. 276 besteht Verkaufsbereitschaft - sowie dem aktuellen Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die abschnittsweise Betriebsverlagerung der Firma Zenz Landtechnik GmbH aus dem Ort Lengmoos (auf Parz. 1) und der Neuansiedlung der Fa. Pflügl (auf Parz. 2), hat sich der Gemeinderat entschieden, die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
GE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO	2,326 ha

Im Baugebiet ist/sind vorgesehen:

2 Gewerbebetriebe, mit Betriebsgebäude, Ausstellungshalle, Wohnung für den Betriebsleiter bzw. –Inhaber, Nebengebäuden für Lager und Garagen etc. sowie Ausstellungsfläche für die Landmaschinen.

Wohnungen sind nur im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-10 Jahren ab Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung bebaut wird.

Flächenverhältnisse: Siehe Aufgliederung letzte Seite (Anhang)!

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die unmittelbar angrenzende Kreisstraße Mü 50 Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird als Straßenstich mit Wendeanlage an der nördl. Grenze bis zur Grundstücksgrenze der Parz. 2 geführt.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverband „Schlicht-Gruppe“

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2014

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn - System

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2014

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Kraftwerke Haag GmbH

Der Anschluss ist möglich ab ca. Sommer 2014

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Da die Verkehrsanbindung durch die Grundstückseigentümer selbst erfolgt, fallen für die Gemeinde keine Kosten für die Erschließung des Baugebietes an. Erwerb und Herstellung der Ausgleichsflächen obliegen ebenfalls den Grundstückseigentümern.

Die Wasser- und Kanalanschlüsse werden im Rahmen der rechtskräftigen Satzungen hergestellt und abgerechnet.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Daniela Reingruber i.d.F.v. **09.07.2014**, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. entfällt

9. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

10. Lärmschutz:

(integriert von IB – Greiner)

10.1 Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Beiblatt 1, herangezogen werden.

10.2 Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das B-Plangebiet festgesetzt. Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Bei Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

10.3 Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist nach § 1 (4) Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im B-Plangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte B-Plangebiet sichergestellt werden.

10.4 Untersuchungsergebnisse gemäß Untersuchungsbericht des IB-Greiner:

Für die Teilfläche GEe 1 und GEe 2 des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt.

Bei Ansatz der genannten Emissionskontingente werden unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen GE west und GE ost an allen maßgebenden Immissionsorten IO 1 bis IO 8 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Die in der Untersuchung angesetzten Erweiterungsflächen GE west und GE ost und die daraus resultierenden Immissionskontingente sind im späteren Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebietes der dann vorgesehenen Unterteilung anzupassen und entsprechend festzusetzen.

10.5 Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „GE - Lengmoos“ in der Marktgemeinde Gars am Inn – Ortsteil Lengmoos, sofern die unter Punkt 5 der Schalltechnischen Untersuchung genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

Diese **Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 210065 / 4 vom 31.01.2014** des Ingenieurbüro Greiner liegt in der Gemeindeverwaltung auf und kann während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

11 **Änderungen zum Entwurf v. 09.04.2014:**

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

Ä Satzungsbeschluss v. 09.07.2014:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet.

Der Planteil ist unverändert,

im Textteil und U-Bericht erfolgen redaktionelle Ergänzungen. Diese sind mit „Ä“ markiert und in blauer bzw. grüner Schrift hervorgehoben.

Ferner wurden die Verfahrensvermerke vervollständigt.

Schwindegg,

18.12.2013

Gars a. Inn, den 30.07.2014

Entwurf:

09.04.2014

Satzung:

09.07.2014

Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

N. Strahllechner

Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

BV: BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG, GEWERBEGEBIET "GE - LENGMOOS"
 VOR-ENTWURF i.d.F.v. 18.12.2013

GDE MARKTGEMEINDE GARS a.INN

Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	%-Verh.	Gesamt-Su	%-Verh.
Parz.		Bauland	Eingrünung					
01	aus Fl-Nr. 267	3.815 m²	670 m²	11.160 m²				
	aus Fl-Nr. 268	6.170 m²	505 m²					
02	aus Fl-Nr. 268	3.430 m²	680 m²					
	aus Fl-Nr. 276	4.395 m²	1.165 m²					
	aus Fl-Nr. 285-T, Feldweg	495 m²	45 m²	10.210 m²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	18.305 m²	3.065 m²	21.370 m²			21.370 m²	91,87 v.H.
		85,66 v.H.	14,34 v.H.					
03a	Verkehrsflächen-Innen Straßenstich-öffentlich (FLNr. 267+268)	1.015 m²		1.015 m²	1.015 m²	4,36 v.H.		
03b	Verkehrsflächen Feldweg-öffentlich (FLNr. 276)	570 m²		570 m²	570 m²	2,45 v.H.	1.585 m²	6,81 v.H.
04a	Öffentl. Grünfläche-Nord bei Zufahrt		305 m²	305 m²	305 m²	1,31 v.H.		
04b	Öffentl. Straßenbegleitgrün von KrMü 17 u. 50 -ohne Ansatz		0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.		
05	Private Grünflächen	in Grundstücksflächen oben enthalten		0 m²	0 m²	0,0 v.H.	305 m²	1,31 v.H.
06	entfällt		0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	0 m²	0,0 v.H.
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE						23.260 m²	100 v.H.

Schwindegg

18.12.2013

Thomas Schwarzenböck
 Architekt, Stadtplaner