

MARKTGEMEINDE GARS A.INN

LANDKREIS MÜHLDOF A.INN

TEXT-TEIL mit BEGRÜNDUNG

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 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 BGBl. I S. 619), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diesen

Bebauungsplan als Satzung

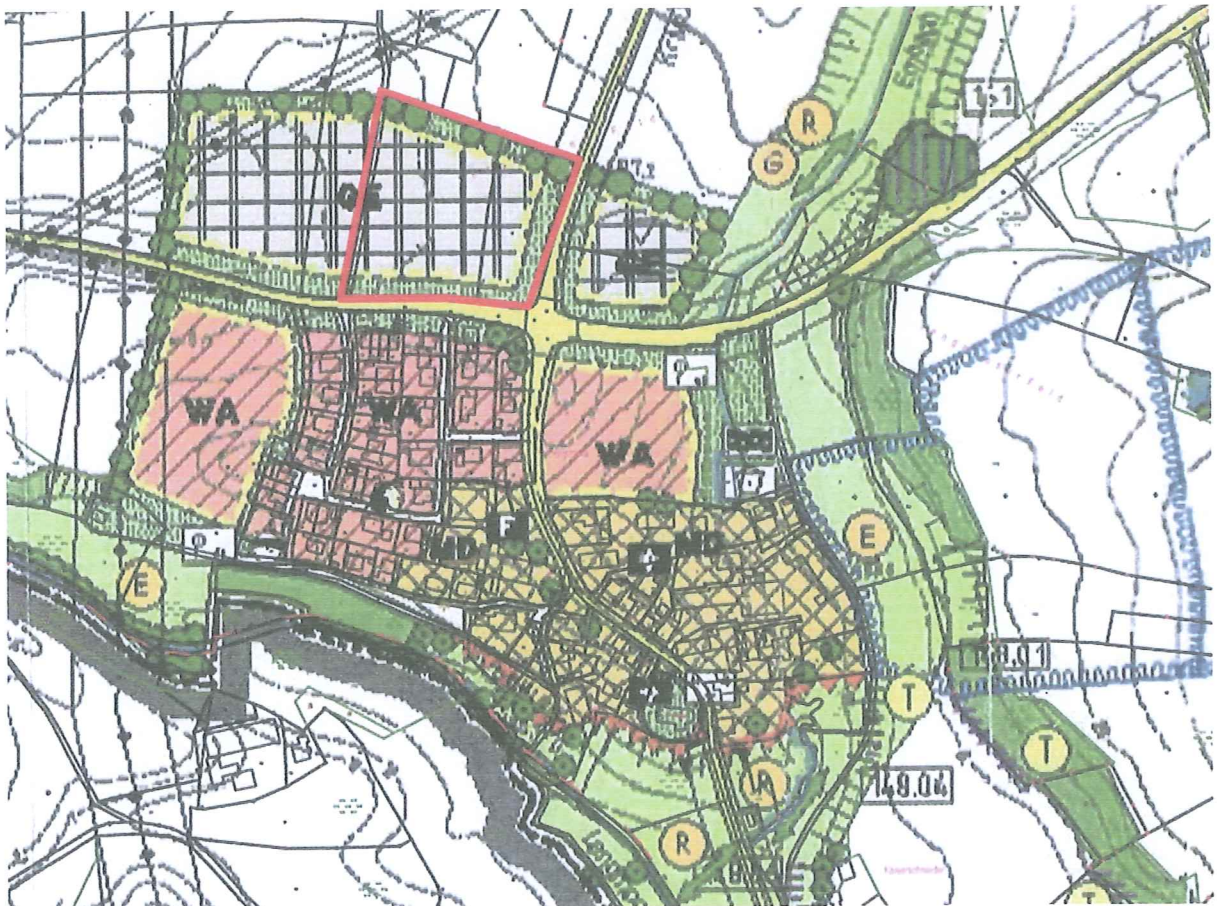
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **14.04.2010**
geä. **17.11.2010**

Entwurf am **13.04.2011**
Geändert (Ä) am **12.07.2011**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE
vom 14.07.2004

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR.6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

Integrierte GRÜNNORDUNG:

GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
DANIELA REINGRUBER, DIPL.ING.
EICHENSTR. 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.
- 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 versickerungssoffen 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 Rasenfugenpflaster, 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

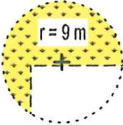
11.1  Straßenverkehrsfläche

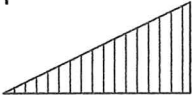
11.2  Grundstücksein- bzw. -ausfahrt max. 7,50 m breit

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 5. Stellplatz ein Baum). Die Flächen sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

11.3.2  Von Bepflanzung und Stellplätzen freizuhaltende Fläche in der straßenseitigen Vorplatzzone als Wendefläche für den Anlieferungsverkehr, diese Flächenfreihaltung ist privatrechtlich zu sichern.

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.-13. entfällt

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-Höhenprofile (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 / 2 vom 01.06.2010, des Ingenieurbüro Greiner entnommen werden. Die emittierenden Teilflächen des Gewerbegebietes sind gemäß Abbildung im Anhang A zum Bericht v. 01.06.10 festgelegt (siehe Teil B, Hinweise, Seite 12).

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 m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		Tag	Nacht
GE 1	12.775	60	45

Für den in der folgenden Tabelle genannten Immissionsort gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$, um welche die für die Teilfläche GE 1 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 $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

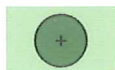
- 24.2.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes - mit Ausnahme von Gebäuden und Räumen für freie Berufe oder ähnlicher Art gem. § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 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 Bäume, neu zu pflanzen

- 25.1.1  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.
- 25.1.2 Je angefangener 200 qm zu begrünender Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden.

25.2 Grünstreifen, neu zu pflanzen



Anlage von 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 Begrünung von Gebäuden und unbefestigten Flächen

- 25.3.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 25.3.2 Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten.
- 25.3.3 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 25.3.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

25.4 entfällt

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, 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, mDB, STU 14-16 cm

Sträucher: Größe mind. 2xv, 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 innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

26.2 Festsetzungen zur Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebiets (2200 m²):

26.2.1 (Ä) Der Oberboden wird abgetragen und es werden eine Fläche aus Feldgehölzgruppen und ein Krautsaum mit einer Breite von 5 m angelegt.

26.2.2 (Ä) Die Feldgehölzgruppen setzen sich aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste zusammen. Die Feldgehölzgruppen nehmen eine Fläche von mindestens 60 % ein und werden in folgender Qualität gepflanzt: Heister und Sträucher verpflanzt ohne Ballen.

26.2.3 (Ä) Es darf keine Düngung und keine Pestizideinsatz erfolgen. Ausgefallene Gehölze müssen nur in der Anwachsphase ersetzt werden, später ist Totholz wünschenswert. Sträucher können abschnittsweise durch „Auf den Stock setzen“ geschnitten werden (wie bei naturgemäßer Heckenpflege).

26.2.4 (Ä) Der Krautsaum soll abschnittsweise alle 1-3 Jahre gemäht werden. Das Mähgut soll einen Tag liegen gelassen und dann entfernt werden.

26.2.5 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit der Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung

Vermassung 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 begrünten 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:

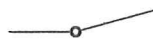
29.9. Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Betriebsgrundstück und je Straßenseite nur eine bis zu max. 3,00 m² große Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

- 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.

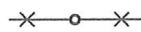
Einfriedungen:

- 29.12 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschen- drahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.
- 29.13 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.14 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 272 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



Vorgeschlagene Bebauung

~~Parzellen-Nummer, z.B. 3~~

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.

**Immissions-
kontingente:**

Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 210062 / 5 vom 01.06.2010 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}	
	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)
IO 1	51,1	36,1
IO 2	46,3	31,3
IO 3	50,0	35,0
IO 4	52,2	37,2
IO 5	52,8	37,8
IO 6	53,5	38,5
IO 7	50,4	35,4
IO 8	47,8	32,8

Die emittierenden Teilflächen des Gewerbegebietes sind gemäß Abbildung im Anhang A zum Bericht v. 01.06.10 festgelegt (siehe Seite 12).

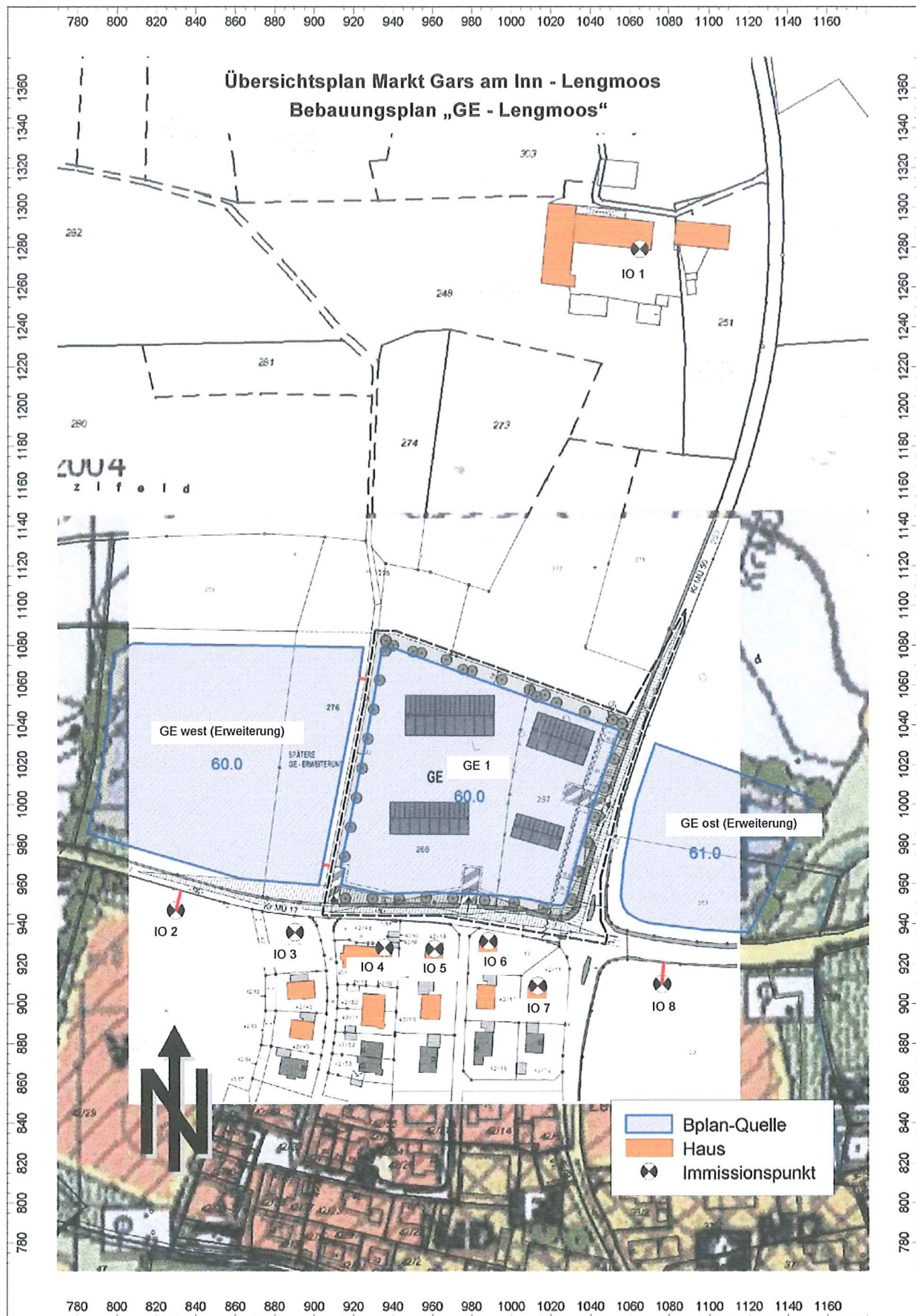
Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde vom 26.03.2010
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2009

Maßentnahme:

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



c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2010 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 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2010 hat in der Zeit vom 29.04.2010 bis einschließlich 31.05.2010 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2010 hat in der Zeit vom 29.04.2010 bis einschließlich 31.05.2010 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13.04.2011 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.2011 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2011 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 13.04.2011, geä. 12.07.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gars a. Inn, den 04.08.2011



Siegel

Strahllechner

Strahllechner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gars a. Inn, den 04.08.2011



Siegel

Strahllechner

Strahllechner, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 08.08.2011. Der Bebauungsplan 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Gars a. Inn, den 07.08.2011



Siegel

Strahllechner

Strahllechner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **MARKTGEMEINDE GARS A.INN**
Geändert

vom **13.04.2011**
am **12.07.2011**

für das Gewerbegebiet:

“GE – LENGMOOS“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a.Inn vom 14.07.2004 entwickelt.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich von Lengmoos, es wird begrenzt von der Kreisstrasse Mü 50 im Osten, der Kreisstrasse Mü 17 im Süden, einem Feldweg im Westen, 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 des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,7040 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen - die Gemeinde ist bereits Eigentümer der FI-Nr. 267 und Seitens der Eigentümer der FI-Nr. 268 besteht Verkaufsbereitschaft - sowie dem aktuellen Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die abschnittsweise Betriebsverlagerung der Firma Zenz Landtechnik GmbH aus dem Ort Lengmoos, hat sich der Gemeinderat entschieden, die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen.

Der Erwerb der FI-Nr. 267 durch die Firma Zenz steht kurz bevor, für die FI-Nr. 268 bestehen Ankaufsvereinbarungen mit der Fa. Zenz Landtechnik GmbH.

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	1,7040 ha

Im Baugebiet Ist/sind vorgesehen:

Vorerst 1 Gewerbebetrieb, 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 des Bebauungsplanes 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 an der nördl. Grenze bis zur Grundstücksgrenze der Fl-Nr. 268 geführt.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Lengmoos

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2011

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

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2011

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

Der Anschluss ist möglich ab ca. Herbst 2011

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. 08.04.2010, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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. Spezielle Fragen zum Verfahren nach § 4 (1) BauGB:

Bezüglich der Verkehrssicherheit der **Kreuzung KrMü 17 / KrMü 50** und der in Kreuzungsnähe liegenden **SCHULBUS – Haltestellen** werden speziell die **Kreistiefbau- und die Verkehrsbehörde des LRA-Mü** gebeten im Rahmen ihre Zuständigkeit Vorschläge zur Verbesserung und Erhöhung der Verkehrssicherheit einzubringen. Aus Sicht des Gemeinderates sollte insbesondere über Lösungsmöglichkeiten mit einem Kreisverkehr (auch langfristig) und/oder eine Zentrierung der Bushaltestellen nachgedacht werden.

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 Schalleistungspegeln 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 GE 1 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 Aufstellung 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 / 2 vom 01.06.2010** des Ingenieurbüro Greiner liegt in der Gemeindeverwaltung auf und kann während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

ENTWURF vom 13.04.2011:

Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Im Planteil wurden die Zufahrt geändert, Festsetzungen zur Firstrichtung entfernt u. der Geltungsbereich um die Ausgleichsfläche im Norden erweitert.

Im Textteil A erfolgten div. Ergänzungen/Änderungen bei den Ziff. 1.1, 2.2, 11.4.1 und 11.4.2, unter Ziff. 24 wurden Emissionskontingente gemäß der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ festgesetzt, ebenso wurden

unter Teil B) Hinweise zu den Immissionskontingenten einschl. Übersichtsplan aufgenommen.

Der geä./ergänzte Umweltbericht ist beigelegt;

der angesetzte Kompensationsfaktor 0,3 begründet sich durch die geringe GRZ im Plangebiet und im B-Plan festgelegte Grünordnungsmaßnahmen.

Ä

Satzungsbeschluss v. 12.07.2011:

Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Der Planteil ist unverändert – nur das Plandatum wurde dem Satzungsbeschluss angepasst, im Textteil wurden fachliche Informationen der Unteren Naturschutzbehörde in die Ziff. 26.2.1 bis 26.2.4 eingearbeitet und auf Empfehlung d. Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ein Hinweis auf das Bay. Wassergesetz weggelassen.

Schwindegg, 13.04.2011

geändert: 12.07.2011

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Gars a. Inn, den 04.08.2011

Strahlechner

Strahlechner, 1. Bürgermeister

BV: **BEBAUUNGSPLAN, GEWERBEGEBIET "GE - LENGMOOS"**
ENTWURF i.d.F.v. 13.04.2011

GDE **MARKTGEMEINDE GARS a.INN**

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

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	Verh	Gesamt-Su	Verh
		Bauland	Eingrünung					
01	Aus Fl-Nr. 267	3.720 m²	655 m²	4.375 m²				
02	Aus Fl-Nr. 268	7.965 m²	1.395 m²	9.360 m²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	11.685 m² 85,07 v.H.	2.050 m² 14,93 v.H.	13.735 m²			13.735 m²	80,6 v.H.
03	Verkehrsflächen-Innen Straßenstich-öffentlich (FLNr. 267)	400 m²		400 m²	400 m²	2,35 v.H.	400 m²	2,35 v.H.
04a	Öffentl. Grünfläche-Nord bei Zufahrt		270 m²	270 m²	270 m²	1,58 v.H.		
04b	Öffentl. Straßenbegleitgrün von KrMü 17 u. 50		435 m²	435 m²	435 m²	2,55 v.H.		
05	Private Grünflächen	in Grundstücksflächen oben enthalten		0 m²	0 m²	0,0 v.H.	705 m²	4,14 v.H.
06	Ausgleichsfläche (Fl-Nr. 268)		2.200 m²	2.200 m²	2.200 m²	12,91 v.H.	2.200 m²	12,91 v.H.
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE						17.040 m²	100 v.H.
							17.040 m²	lt. U-Bericht

Schwindegg **13.04.2011**

Architekt Thomas Schwarzenböck