PRÄAMBEL

Der MARKT GARS A.INN erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

A FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 GEE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, die die unter Ziff. 11 festgesetzten Emissionskontingente überschreiten.

1.2 Ge West — Emittierende Teilfläche Ge West

1.3 Im GE sind folgende Arten von Betrieben *nicht* zugelassen: Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als untergeordnete Anlagen zugelassener Betriebe bleiben davon unberührt.

1.4 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß §16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

GRZ 0,8 — **Grundflächenzahl** (§19 BauNVO) **max. 0,80**

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.3 •••••••••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

Evtl. Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 3m zum Gebäude verbleibt.

4. Flächen für die Gemeinbedarf

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

5. besondere Nutzungszweck von Flächen

5.1 FW — Zweckbestimmung: Feuerwehrhaus

6. Verkehrsflächen und Erschließung

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Einbahnstraße — Einbahnstraße

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

7.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

7.2 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück mind. in der gem. GastellV erforderliche Zahl zu erstellen

7.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu erstellen.
Mindestens nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

7.4 Sonstige befestigte Flächen, wie z.B. Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird.
Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

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

8.1 Geplante neue Trassenführung 20 kV-Leitung (Erdkabel)
Im Bereich der Leitung bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, alle geplanten Maßnahmen innerhalb der Schutzzone sind daher rechtzeitig vorher mit der Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Ampfing abzustimmen.

8.2 Geplanter Rückbau der vorhandenen 20 kV-Freileitung

8.3 Bestehende Telekommunikationsleitungen (Glasfasernetz der LEONET GmbH und Leitung der Telekom Deutschland GmbH).
Im Bereich der Leitung bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen, alle geplanten Maßnahmen innerhalb der Schutzzone sind daher rechtzeitig vorher mit der LEONET GmbH, Infraflex Networks GmbH und der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen.

9. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen

9.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Fahrtflächen ist mit entsprechender Gefälleführung über Muldenversickerung (Rasenmulden mit mindestens 30 cm bewachsenem Oberboden) nach den Vorgaben des ATV-DVWK-Merkblattes 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.
Davon abweichende Lösungen müssen im Baurantrag begründet werden und sind nur bei Vorliegen zwingender Gründe möglich.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

10.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind nur in geringen Umfang zulässig, OK- Straße darf dabei nicht überschritten werden. Böschungen und Abgrabungen müssen gleichmäßig verlaufen, sind niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anschließen und soweit im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 10.2) exakt darzustellen.

10.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Geländehöhenschnitte (mind.je 1* längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Schnitten darzustellen.

10.3 Abgrabungen unmittelbar am Gebäude, als Lichtgraben zur erforderlichen Belichtung von Untergeschoss-Räumen und/oder für Ladernpanenfahrten, sind auf max. 65% der Fassadenlänge an max. 2 Gebäudeseiten zulässig.
Die Böschungen sind zu begrünen und zu beranken.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

11.1 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).

11.2 **Für das GE-Gebiet sind folgende Emissionskontingente festzusetzen:**

11.2.1 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:

Teilflächen	Flächen in m²	Emmissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m²	
		Tag	Nacht
GE West	9468	60	45

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

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

11.2.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzuzeigenden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

11.2.3 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, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete in Höhe von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nachweist.

11.2.4 In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Punkt 11.2.1 bis 11.2.3 genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

12. Grünordnung

12.1.1 Grünstreifen (öffentliche Grünfläche), neu zu pflanzen
Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs (ausgenommen Fl. Nr. 277/1) ist eine 5m breite artenr- und strukturreiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

12.2 Baum, neu zu pflanzen
Innerhalb des Grünstreifens sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich.

12.3 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.

12.4 Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

12.5 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

12.6 Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechts- gesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

12.7 Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

12.8 Die Anlage von Schottergärten ist verboten.

12.9 Die Verwendung von Thuja in Arten und Sorten und von buntlaubigen Gehölzen ist verboten.

12.10 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

12.11 Artenliste der zu pflanzenden Gehölze
Es ist ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Pflanzware zu verwenden.
Großbäume: Qualität:H, 3xv, mDB, STU 18-20 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Kleinbäume: Pflanzqualität:H, 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
Obstbäume in Sorten: Pflanzqualität:H, 3xv, mDB, STU 14-16 cm
Sträucher: Pflanzqualität: 2xv, oB, 60-100 cm
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Holunder
Salix in Arten - Weiden in Arten
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Rank- 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

12.12 Auf großflächige Glasfassaden- und Fenster ist zu verzichten. Falls sie dennoch erforderlich sind, müssen Kollisionen an Glasscheiben vermieden werden (außenseitige Markierungen, Jalousien, Verwendung von Fenstern mit geringem Außenreflexionsgrad).

12.13 Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warm-weiß" mit max. 2.700 K) zu verwenden.

12.14 Für Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen.

12.15 Kelleraufgänge und Lichtgräben sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (z.B.schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Kellertrichtschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken.

13. Geltungsbereich

13.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

14. Vermassung

14.1 3,00 Vermassung in Meter, z.B. 3,00 m

15. Bauliche Gestaltung

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

Höhenentwicklung der Baukörper:

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

15.2 die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-außenwand mit OK Dachhaut bzw. bis OK Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:
H = max. 8,00 m

15.3 Die Firsthöhe der Gebäude mit Satteldach und 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:

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

15.5 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 60m in der Länge durch Vor- oder Rückspränge von mind. 1,50 m oder durch mind. 3,0 m breite Fassadenbegrünung in Wandhöhe zu gliedern.

Gestaltung des Daches:

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

15.7 Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten sowie mit beschichteten/lackierten Zinkblechen oder mit Ausblechen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Werbeanlagen:

15.8 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung, sowie auf der 5 m breiten privaten Grünfläche an der Kreisstraße 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.

15.9 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.

15.10 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Maßnhmen über 6,50 m und Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.

15.11 Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen sind in der Nacht zu dimmen oder nach Mitternacht abzuschalten

15.12 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Einfriedungen:

15.13 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Holz- oder Metallzäune in einer Höhe bis max. 2.0 m zulässig. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. Die Bodenfreiheit beträgt mindestens 15 cm.

15.14 Die Grünstreifen dürfen zur offenen Landschaft hin nicht eingezäunt werden.

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

16.1 Beispiel/Vorschlag einer möglichen Bebauung

16.2 Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs frei zu halten. Ausnahmen bilden hier Sträucher bis zu einer max. Höhe von 0,80m und Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50m.

17. Ausgleichsflächen

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **21.829 WP.**
Als Ausgleich sollen Flächen aus den bereits bestehenden Ökokontoflächen verwendet werden.

17.1 Ökokontofläche nördlich Saudorf/Höfen

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnummer 577, Gemarkung Klostergars,
Gesamtfläche 4 250 m²
Vorhandene Restfläche: 279 m²
Ausgangszustand: N712 Strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst mittlerer Ausprägung, 4 WP

Zeitzustand: L243 Buchenwald basenreicher Standort alte Ausprägung, 11 WP (14WP-3 timelag)
Aufwertung: 7 Wertpunkte
Fläche: 279 m² / 1.953 WP