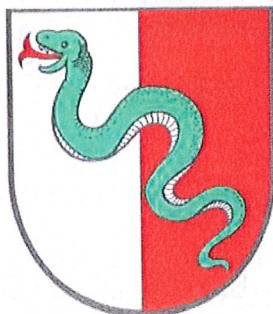


MARKT GARS AM INN

Landkreis Mühldorf



Satzungstext

zum

**Bebauungsplan Nr. 025
mit Grünordnungsplan**

" GE - LENGMOOS OST "

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung, mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, die die unter Ziff. 8.1 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

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das zulässige Maß der Nutzung wird festgesetzt:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **GRZ max. 0,70**

- 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

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

Wandhöhe: **H = max. 8,00 m**
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:

Firsthöhe: **FH = max. 12,00 m**
Die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis OKDachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:

- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.4 Evtl. Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 3 m zum Gebäude verbleibt.

3 Bauliche Gestaltung

- 3.1 Form und Gestaltung der Baukörper:

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

Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-First um max. 2,0 m überragen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

3.2 Gestaltung des Daches:

Neben extensiv begrünten Dächern von 0 bis 10 Grad sind Pult- und Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung bis max. 25 Grad. Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegel, Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe sowie mit beschichteten/lackierten Zinkblechen oder mit Alublechen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig.

3.3 Werbeanlagen:

Auf der 5 m breiten privaten Grünfläche an den Kreisstraßen ist je Betriebsgrundstück und je Straßenseite nur eine bis zu max. 3,00 m² große Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht mehr als 4,00 m über dem natürlich anstehenden Gelände an dieser Stelle liegen.

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

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.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

3.4 Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur als mit heimischen Gehölzen hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig. Durchgehende Mauern oder Sockel im Zaunverlauf sind unzulässig, zwischen Gelände und Unterkante Zaun muss ein Abstand von mind. 10 cm vorhanden sein (Tierwanderungen).

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlich genutzten Fläche, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

4 Zufahrten, Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Bei Anlage von Stellplätzen ist eine Baumgliederung einzuhalten. Mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Großbaum gem. Ziffer 9.5 zu pflanzen.

Grundstückszufahrten und Lagerflächen sind generell funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, Schotterrassen und wassergebundene Decken, sind zu bevorzugen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5 Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind Hochbauten, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände höher 0,80 m über der Fahrbahnebene unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,5 m, wobei diese Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen sind.

6 Oberflächenwasserbeseitigung, Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Fahrflächen ist mit entsprechender Gefälleföhrung über Muldenversickerung (über die belebte Oberbodenzone) 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. Der Bauwerber hat selbstständig zu prüfen ob die Voraussetzungen zur genehmigungsfreien Versickerung vorliegen oder eine Genehmigung beantragt werden muss.

Aufgrund der möglichen Starkregenereignisse und des hohen Grundwasserstandes müssen Gebäude bis zur Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen und Lichtgräben). Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude hat mindestens 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände zu liegen.

7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 7.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind nur in geringem Umfang zulässig. Die OK- Kreisstraße 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. Mauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind unzulässig.
- 7.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Geländehöhenprofile (mind. je 1x längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.
- 7.3 Abgrabungen unmittelbar am Gebäude, als Lichtgräben zur erforderlichen Belichtung von Untergeschoss-Räumen und/oder für Laderampenansfahrten, sind auf max. 65 % der Fassadenlänge an max. 2 Gebäudeseiten zulässig. Die Böschungen sind zu begrünen.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Gesamtsituation kann der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 210065 / 4 vom 31.01.2014, des Ingenieurbüro Greiner entnommen werden.

- 8.1 Für das GE-Gebiet sind folgende Emissionskontingente festzusetzen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die 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:

Emissionskontingente L_{EK} :	Tag	61 dB(A)
	Nacht	46 dB(A)

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

- 8.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
- 8.3 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.
- 8.4 In begründeten Ausnahmefällen kann von dem unter Punkt 8.1 bis 8.3 genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

9 Grünordnung

9.1 Grünstreifen öffentlich:

Der Grünstreifen ist als extensive Wiesenfläche, vorzugsweise als flache Mulde ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz auszubilden und zu nutzen.

9.2 Grünfläche privat:

Die Flächen sind als extensive Wiesenmulden ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz zu gestalten und zu nutzen. Innerhalb des mindestens 5 m breiten Grünstreifens entlang der Kreisstraßen sind die unter 9.5 festgesetzten straßenbegleitenden Großbäume zu pflanzen.

Als Randeingrünung entlang der bestehenden Grundstücksgrenze im Norden bzw. als Durchgrünung bei Erweiterung, ist ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Er ist als extensive Wiesenfläche mit gruppenweiser 1-2 reihiger Gehölzstruktur gem. Artenliste 9.6 und Einzelbäumen gem. Artenliste 9.5 zu bepflanzen. Es sind mind. 30 % der Fläche mit Bäumen/Gehölzen zu bepflanzen. Die Grenzbepflanzung (nur 1m Abstand zur Grundstücksgrenze) ist privatrechtlich zu sichern.

9.3 Bäume zu pflanzen:

Entlang der Kreisstraßen sind, wie im Plan dargestellt, Großbäume gem. Artenliste 9.5 zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume können um max. 5 m verschoben werden, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist. Die genaue Lage der Baumpflanzung ist im Vorfeld mit der Kreistiefbauverwaltung abzustimmen.

Je angefangener 250 qm zu begrünender Grundstücksfläche (außer der durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen und Randeingrünung) ist ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden.

9.4 Begrünung von Gebäuden und unbefestigten Flächen:

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen, vorzugsweise extensiv genutzte Wiesenflächen, Gehölze, aber auch Staudenbeete, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 25% nicht unterschreiten.

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 10 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

- 9.5 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (Laubbäume Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Bäume 18 – 20 cm; entlang der Kreisstraßen und an Stellplätzen Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm, erhöhter Stammansatz von mind. 2,5 m; kleinkronige Bäume Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm; Es darf ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet werden; Obstbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde		

Obstbäume in Sorten gem. Vorschlagsliste Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. Landschaftspflegeverband

- 9.6 Artenliste für Strauch-/Gehölzpflanzungen (Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, verpflanzter Heister 6cm, Höhe 125-150, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m), Es darf ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europ.	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Sorten	Rosen	Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Holunder	Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasserschneeball	Viburnum lantana	Schneeball

9.7 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:

Nadelgehölze aller Arten (auch Thujen), buntlaubige, hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten sind nicht zulässig.

9.8 Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen:

Die festgesetzten Neuanpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe und Art zu ersetzen. Die Pflanzung aller Gehölze ist spätestens in der auf die Errichtung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

9.9 Beleuchtungseinrichtungen:

Um die Störungen durch betriebsbedingte Lichtemissionen so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen für bei Errichtung von Straßen- und Wegebeleuchtung vorzusehen:

- Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten
- Verzicht auf technisch unnötige Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendiger Beleuchtung ist eine Beleuchtung auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung von oben ist darüber hinaus grundsätzlich vorzuziehen.
- Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
- Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptabstrahlwinkeln von unter 70° oder Einsatz von Gehäusen/Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel, insbesondere bei hoch über dem Boden liegenden Beleuchtungsanlagen.

10 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 1.215 m² (Bilanzierung s. Umweltbericht) wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht.

Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche „artenreiches Extensivgrünland mit Streuobstbestand und wechselseuchte Geländesenke mit Uferstrukturierung“ wird im Osten des Flurstücks Nr. 263 hergestellt und umfasst 1.200 m².

Entwicklung artenreichen Extensivgrünland durch Neuansaat mit artenreichem, autochthonem Saatgut. Anschließende Pflege: Mahd 2 x/Jahr, jeweils ab 1. Juli und 1. September. Das Mähgut bleibt nach der Mahd 3 Tage zur Aussamung auf der Fläche liegen und ist zu kreiseln. Das Mähgut ist anschließend abzufahren. Keine Düngung und kein Einsatz von Spritzmitteln auf der Fläche.

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Obstbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm): heimische Sorten nach Empfehlung des Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege bzw. des Landschaftspflegeverbandes.

Die Ufer des Engbachs werden naturnah und strukturreich gestaltet. Am rechten Ufer wird eine wechselseuchte Geländesenke hergestellt und von Oberstrom an den Graben angebunden. Im Umgriff der Geländesenke wird das Gelände ebenfalls abgetragen und weich ausmodelliert. Die Flächen werden mit einer artenreichen, standortangepassten Ansaatmischung (Ufermischung) angesät. Die Ufersäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Ausgleichsfläche ist zum Gewerbegebiet dauerhaft durch einen Zaun abzugrenzen.

Mit der Erstellung der Ausgleichsfläche ist nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die Fertigstellung hat spätestens 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.

11 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen jeglicher Art sind unterirdisch zu verlegen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz: Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
2. Erschließungsvoraussetzung: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt durch Erdkabelanschluss.

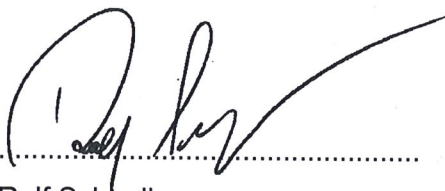
Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.
3. Zufahrt zum Gewerbegebiet: Die erforderliche Linksabbiegespur zum Gewerbegrundstück ist vor Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erstellen. Mit dem Landratsamt Mühldorf ist eine Vereinbarung zu unterzeichnen.
4. Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
5. Grundwasser und Starkregenereignisse: Auf dauerhaft verbleibende Starkregen- und Grundwasserrisiken wird ausdrücklich hingewiesen. Planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, können für Planungsfehler haftbar gemacht werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird hingewiesen, der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
6. Entwässerung der Einmündungsfläche: Die Entwässerung der Einmündungsfläche ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser der Kreisstraße zufließen kann. Soweit dadurch wasserrechtliche Tatbestände geschaffen werden, ist hierzu die wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Siegsdorf, 11.05.2015

ergänzt, 30.09.2015

ergänzt, 17.02.2016

ergänzt, 11.05.2016



Ralf Schindlmayr
Landschaftsarchitekt

25.05.2016
Gars a. Inn,

Markt Gars a. Inn



Norbert Strahllechner
1. Bürgermeister