

Gemeinde Inning am Holz  
Lkr. Erding

Bebauungsplan Gewerbegebiet Erweiterung

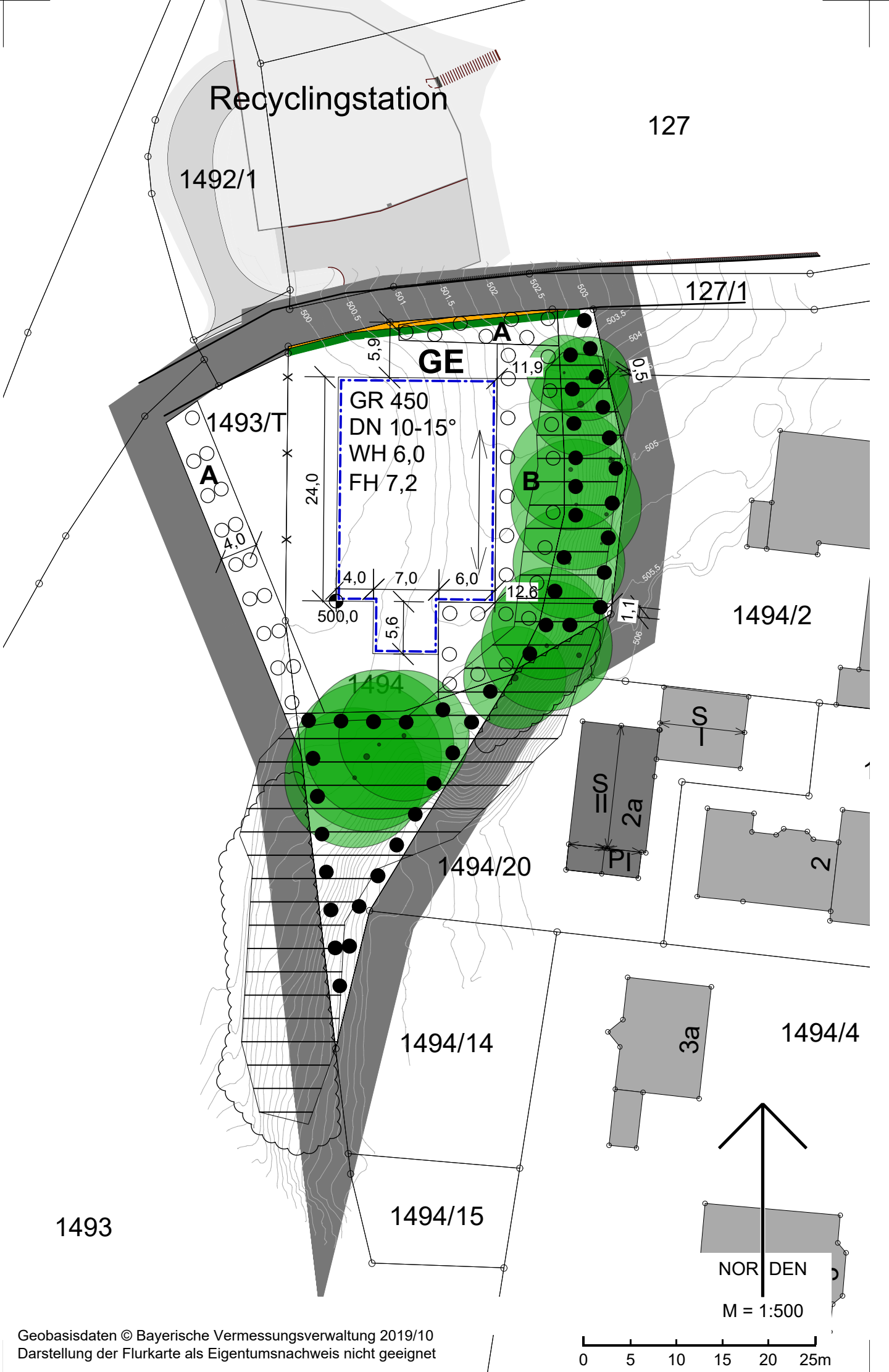
Grünordnung Bauer Landschaftsarchitekten  
Pflarrer-Osternay-Str. 3, 85457 Würth  
Tel. 08123 / 9981591, Fax 08123 / 4941

Planung PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Kastrup

Aktenzeichen INH 2-28

Plandatum 26.07.2022  
26.07.2022 (Entwurf)  
14.12.2021 (Entwurf)  
03.08.2021 (Vorentwurf)



**Satzung**

Die Gemeinde Inning am Holz erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB– Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

- 3.5 Freistehende Regale im Freien dürfen eine Höhe von maximal 4,5 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt der Regalhöhe wird definiert durch den höchsten Punkt des Regals – die Oberkante des obersten Regalbodens oder die Oberkante der Überdachung oder die Oberkante konstruktiver Teile des Regals oder die Oberkante des gestapelten Materials.
- 3.6 **500,0** Höhenkote in Meter über DHHN2016 für die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens: 500,0 m ü. DHHN2016
- 3.7 Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.500 qm aufweisen.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1 Je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2) ist ein Stellplatz herzustellen.
- 5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 qm je Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. Festsetzung A 3.2 ist zu beachten.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Es ist nur Satteldach zulässig. Für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile ist auch Flachdach und Pultdach zulässig.
- 6.2 Festgesetzte Hauptfristrichtung
- 6.3 Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 10-15° zulässig, für Pultdächer ist eine Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.
- 6.4 Die Dachflächen sind mit Blechen, Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
- 6.5 Dachaufbauten und Dachschneitten sind unzulässig.
- 6.6 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Der durchwurzelbare Aufbau muss mind. 30 cm betragen und ist höhenstrukturiert auszuführen.

**Übersicht**



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 26.03.1992 und die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ in der Fassung vom 09.06.2015

**A Festsetzungen**

- 1 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Bauland ist nach § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 2.2 Folgende Nutzungen sind zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze als unselbstständige Anlagen zulässiger Betriebe und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 2.3 Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Auto-wrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 450** maximal zulässige Grundfläche 450 m<sup>2</sup>
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzung A 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um max. 110 % überschritten werden.
- 3.3 **WH 6,0** maximal zulässige Wandhöhe 6,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

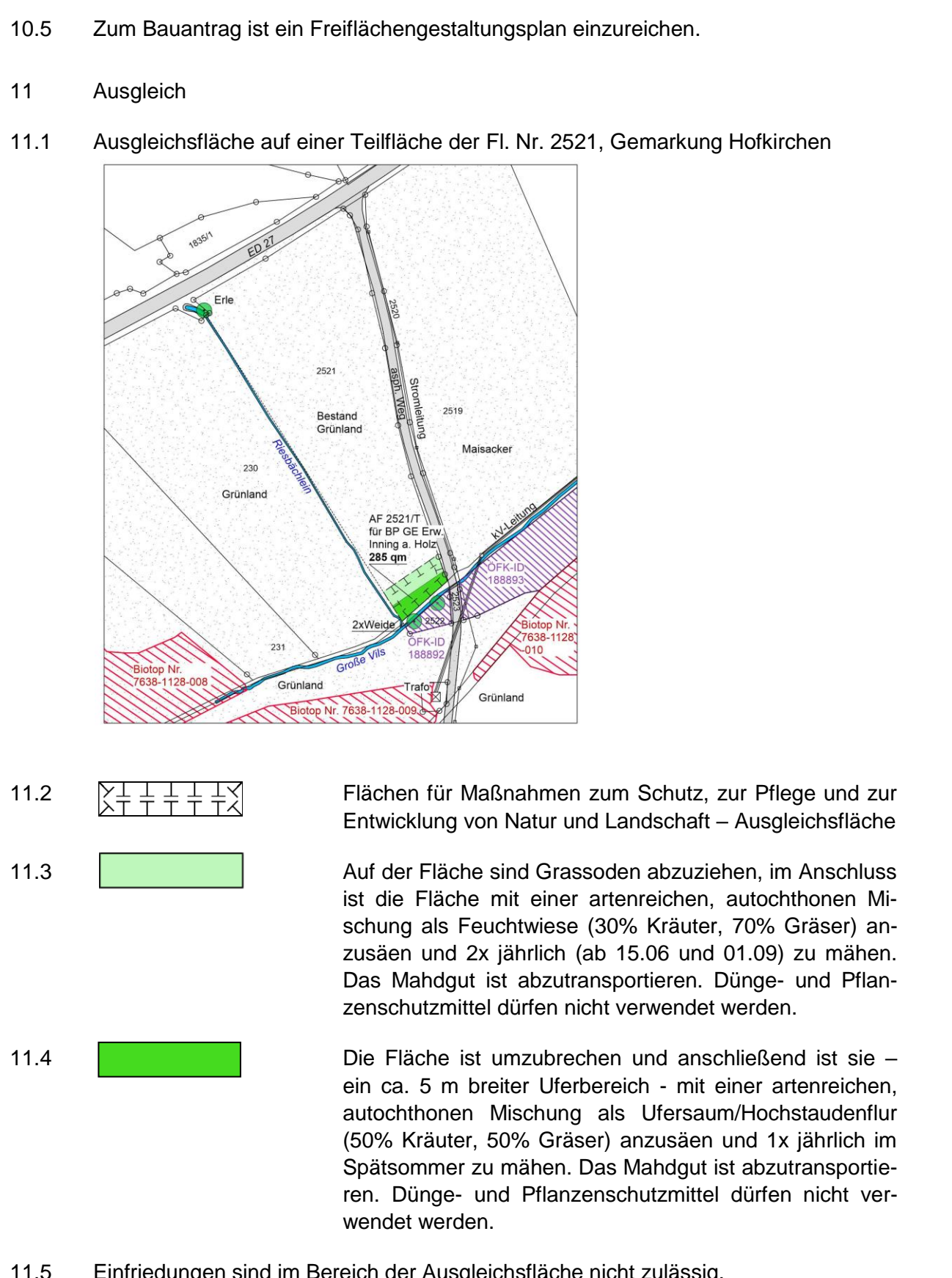
- 3.4 **FH 7,2** maximal zulässige Firsthöhe 7,2 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

- 7 Verkehrsflächen
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 8 Grünordnung
- 8.1 Baum Bestand, zu erhalten
- 8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.2.1 Die Flächen sind in ihrem vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten. Einzelbäume sind bei Absterben durch standorttypische Arten in der Qualität H, 3xv, mB, 18-20 zu ersetzen. Bei Absterben von Sträuchern sind größere Pflanzlücken mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in der Qualität 2xv, 4-5 Tr, 60-150 zu bepflanzen (vgl. hierzu Pflanzenliste unter Hinweise).
- 8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.3.1 **A** Die mit **A** bezeichneten Flächen sind zu mind. 10 % mit Bäumen 2. Wuchsortordnung (H, 3xv, mB, 14-16) und zu mind. 75 % mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (2xv, 4-5 Tr, 60-150) gem. Pflanzenliste (unter Hinweise) zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als artenreiche Wiese anzusäen und max. 3 x jährlich zu mähen Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.
- 8.3.2 **B** Die mit **B** bezeichnete Flächen ist als artenreiche Wiese (Kräuteranteil > 70%) anzusäen und max. 3x jährlich zu mähen. Es ist dabei eine schattentolerante Saatgutmischung zu verwenden. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Einfriedungen sind unzulässig. Die Fläche darf nicht überbaut oder als Lagerfläche genutzt werden.
- 8.4 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern oder Bäumen (vgl. hierzu Pflanzenliste unter Hinweise) zu bepflanzen, soweit sie nicht als Stellplätze, Geh- bzw. Fahrflächen dienen.
- 8.5 Die Verwendung fremdländischer (Nadel-)Gehölze, z.B. Thuja-Hecken oder Scheinzypresse ist unzulässig.

- 8.6 Für Baumaßnahmen im Umfeld der durch Pflanzen als „zu erhalten“ festgesetzten Baumstandorte sind Maßnahmen zum Schutz des Wurzelraumes durchzuführen. Hierfür ist der Wurzelraum gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern (Bauzaun in einem Abstand zum aktuellen Kronendurchmesser von +1,50 m).
- 8.7 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 8.8 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 8.9 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
- 8.10 Zufahrten und Lagerflächen, auf denen keine fachgesetzlichen Anforderungen entgegenstehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 8.11 Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- 9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 9.1 Außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplanes wird eine insgesamt 285 qm umfassende Teilfläche der Flurnummer 2521, Gemarkung Hofkirchen, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erweiterung“ verbindlich zugeordnet.  
Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Wiederkehrende Leistungen (Mahd) sind durch eine Realisat zu sichern.
- 9.2 Die Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des LFU hat mit dem Satzungsbeschluss zu erfolgen.
- 10 Einfriedungen / Aufschüttungen und Abgrabungen
- 10.1 Einfriedungen sind als Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Durchgehende Sockel sind unzulässig. Die Einfriedungen sind mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 10.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- 11 Immissionsschutz
- 11.1 Gewerbliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als dadurch im östlich angrenzenden Wohngebiet die dort für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

- 11.2 Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte mit Berücksichtigung der Vorbelastung und den maßgeblichen Spitzenwerten im Gebiet selber und im angrenzenden Wohngebiet nachweist.
- 11.3 Ausnahmen von der Festsetzung 11.2 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde bei Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).
- 12 Bemaßung
- 12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m
- B Nachrichtliche Übernahmen
- 1 Biotop Nr. 7638-0077-001
- C Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3 1494 Flurstücksnummer, z. B. 1494
- 4 bestehende Bebauung
- 5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NNH, z.B. 495,5 m ü NNH
- 6 Asphaltstrand bestehende Straße
- 7 Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs
- 8 Künstliche bzw. bauliche Böschungsmaßnahmen sollen vermieden werden. Stützmauern sollen als Trockenmauern ausgebildet werden.
- 9 In den Eingabeplänen sind das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.

- 10 Grünordnung
- 10.1 Pflanzenliste - zur Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:  
**Bäume 1. Wuchsortordnung**  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Fraxinus excelsior Gam. Esche  
Tilia cordata Winter-Linde  
Quercus robur Stiel-Eiche  
**Bäume 2. Wuchsortordnung**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hanbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus padus gewöhnliche Traubenkirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Sorbus-Hochstämmle lokaltypischer Sorten  
**Pflanzliste Sträucher**  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Crataegus laevigata Zweigfelliger Weißdorn  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Schlehe  
Rubus idaeus Himbeere  
Rosa spec Wildrose  
Salix spec Weiden  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Viburnum Schneeball  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
Pflanzabstand bei Sträuchern 1,5 x 1,5 m.  
10.2 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.03.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl., S. 288) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.  
10.3 Für Erd- und Grabarbeiten im Umfeld der Bäume wird auf die Richtlinie RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und auf das Regelwerk ZTV Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) hingewiesen.  
10.4 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.



- 13 Wasserwirtschaft
- 13.1 Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang ablaufendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 13.2 Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 13.3 Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 13.4 Das Versickern von Niederschlagswasser ist nach der NWFreiV nur außerhalb von Wasserschutzgebieten erlaubnissfrei. Sobald das Wasserschutzgebiet mittels Verordnung festgesetzt ist, wäre daher eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit hinsichtlich einer Gefährdung der Trinkwasserversorgung zu verhüten, wird die Erlaubnispflicht auch vor Erlass der Wasserschutzgebietsverordnung wiederhergestellt (§ 4 Abs. 1 NWFreiV). Die wasserrechtlichen Anforderungen hat der Bauherr in eigener Verantwortung zu erfüllen.
- 14 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 15 Altlasten  
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind zwar keine Altlasten bekannt, jedoch in unmittelbarem Umgriff. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 16 Immissionen  
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss damit teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gerechnet werden.
- 17 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.  
• Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, http://www.dpma.de

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Gemeinde Inning am Holz, den .....

.....  
Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin

- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.hm-muenchen.de
  - 9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 31.08.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Inning am Holz, den 01.09.2022
- (Siegel) .....  
Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin

- Verfahrensvermerke**
- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2021 hat in der Zeit vom 15.09. bis 15.10.2021 stattgefunden.
  - 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2021 hat in der Zeit vom 15.09. bis 15.10.2021 stattgefunden.
  - 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02. bis 11.03.2022 öffentlich ausgelegt.
  - 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02. bis 11.03.2022 beteiligt.
  - 6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08. bis 29.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
  - 7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08. bis 29.08.2022 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.
  - 8. Die Gemeinde Inning am Holz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.08.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inning am Holz, den 31.08.2022

(Siegel) .....  
Michaela Mühlen, Erste Bürgermeisterin