Gemeinde Inning am Holz
Bebauungsplan VII Gewerbegebiet Adlberg
Entwurf

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle

Landschaftsplanung:
Dietrich und Mathilde Tippen
Landschaftsarchitekten

18.07.2000 (Vorentwurf)

Gemeinde: **Inning am Holz**
VG Steinkirchen Lkr. Erding

Bebauungsplan: Nr. VII
Gewerbegebiet Adlberg

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des Öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Ursulaindstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/ 2-8 Bearb.: Ka/Pfie

Landschaftsplanung:

Dietrich und Mathilde Tippen
Landschaftsarchitekten
Benedikt-Brunner-Weg 3, 94405 Landau

Plandatum: 18.07.2000 (Vorentwurf)

Die Gemeinde Inning am Holz erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am ..... gefaßt und am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
Inning am Holz, den .....
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.1 BauGB).
Inning am Holz, den .....
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB).
Inning am Holz, den .....
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... statt gefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
Inning am Holz, den .....
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am ..... gefaßt (§ 10 Abs.1 BauGB).
Inning am Holz, den .....
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10Abs.3 BauGB).
Inning am Holz, den .....
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

2.2 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks, Tankstellen, Einzelhandelsgeschäfte, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

3.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

3.3 GFZ 0,8 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl, z.B. 0,8

3.4 Die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

3.5 Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

3.6 II Zahl der Vollgeschosse als Höchststrenze; z.B. höchstens zwei Vollgeschosse

3.7 Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 1.500 qm aufweisen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Gebäude von mehr als 50 m Länge sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Fassaden gegliedert werden.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Fassadengestaltung

Für Außenwände sind als sichtbare Materialien nur zulässig:
gequartztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Holz, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall
Sichtbeton ist bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

5.2 Dachgestaltung

SD Zulässige Dachform für Hauptgebäude, z.B. Satteldach
Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.

20° - 25° Zulässige Dachneigung, z.B. von 20°- 25°

Es sind nur rote oder braune Dacheindeckungen zulässig.

5.3 einzuhaltende Hauptfirstrichtung

6 Höhenlage und Wandhöhe der Gebäude

6.1 OK xxx höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden (der NN); z.B. höchstens xxx m über NN

6.2 TH 7,0 m Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf den Wert für die höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden um höchstens 6,0 m überschreiten (die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Unterkante Sparren und Außenwand).

Die für die Hauptgebäude festgesetzten Höhen ergeben sich aus den unter Punkt xx der Festsetzungen aufgeführten Höhenplan.

6.3 Ragale im Freien dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

7 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

7.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Bereich in dem Zufahrten zulässig sind
Zufahrten außerhalb des festgesetzten Bereiches sind im innerhalb des Einzelbebauungsplanes liegenden Baufeld ausnahmsweise zulässig, wenn die Zufahrt direkt in ein Gebäude erfolgt.

8 Öffentliche Verkehrsfläche

8.1 Straßenverkehrsfläche

8.2 Straßenbegrenzungslinie

8.3 L Landwirtschaftlicher Weg

8.4 F Fußweg

8.5 V Verkehrsgrün
Das Verkehrsgrün kann bei Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

8.6 G.P. Grünstreifen mit integrierten Baumpflanzungen und öffentlichen Parkplätzen. Der Grünstreifen kann bei Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

9 Einfriedungen

9.1 Zäune sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind transparent (Maschendrahtzaun o.ä.) und beibetrieb begrünt auszuführen.

9.2 Zäune entlang der Grenzen zur freien Landschaft sind ohne Sockel und mit mindestens 15 cm Freiraum zum Boden auszubilden.

10 Grünordnung

10.1 Zu erhaltender Baum

10.2 Anzupflanzender Baum
Art: A. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
O Obstbaum
Die Lage der anzupflanzenden Bäume kann geringfügig von der Plandarstellung abweichen.

10.3 Der so bezeichnete Bereich ist als Pflanzstreifen auf dem privaten Grundstück anzulegen.

10.4 Entlang der Grenze zwischen zwei Baugrundstücken ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 1 m je Baugrundstück anzulegen und zu begrünen.

10.5 Für die Bepflanzung der unter der Festsetzung 10.3 und 10.4 bezeichneten Grünflächen gilt: je 40 qm Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Strauchpflanzungen sind im 1,25-m-Raster auszuführen. Bei Feldhecken ist auf 1 qm Grundfläche ein Strauch zu pflanzen. Feldahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, Traubenkirsche) zu pflanzen.
Es sind die Arten der unter Pkt. 10.10. festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
Anstelle von Rasen sind Wiesenmischungen zu verwenden.

10.6 Der so bezeichnete Bereich ist als Pflanzstreifen auf dem Grundstück anzulegen. Ausgenommen sind Zufahrten bis zu einer Breite von jeweils 6 m und Zugänge bis zu einer Breite von jeweils 3 m.

10.7 Stellplatzanlagen im Freien sind zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Baum gem. der unter Punkt 10.10 festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

10.8 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig zu gestalten.

10.9 Wände und Mauern mit einer zusammenhängenden Fläche ab 10 qm sind mit Rank- und Klettergehölzen zu begrünen.

10.10 Bei allen Pflanzmaßnahmen gem. den Festsetzungen 10.3, 10.5 und 11 sind, soweit nicht durch Planzeichen anders festgesetzt, nur heimische Bäume und Sträucher zulässig, z.B.

Bäume (Pflanzgröße: H 20/25 oder Stl. 350/400):

Feldahorn	Acer campestrum
Feldahorn	Acer campestrum
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstbäume	

Sträucher (Pflanzgröße: 100/150):

Haselnuß	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Traubenkirsche	Prunus padus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenrose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Darüber hinaus sind Wildsträucher zulässig.

11. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Die so festgesetzten Flächen sind gem. § 1a BauGB als Ausgleichsflächen den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Hinsichtlich der auf den Flächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gilt:

Extensiv genutzte Wiesen mit

Feldgehölzen (ohne Lagerpauzigkeit)

Obstbäumen (ohne Lagerpauzigkeit)

12 Versorgungsanlagen

Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.

13 Vermaßung, Höhenlage

13.1 5 Maßzahl in Meter, z.B. 5 m

13.2 Höhenkote über NN, z.B.xx m über NN

B Nachrichtliche Übernahme

1 Anbauverbotszone

C Hinweise

1 beistehende Grundstücksgrenze

2 aufschebende Grundstücksgrenze

3 744 Flurstücksnummer, z.B. 744

4 478 Höhenlinie z. B. 478 m über NN

5 vorhandene Böschung

6 Regenwassermulde bzw. Regenwasserteich

7 Künstliche bzw. bauliche Böschungsmaßnahmen sollen vermieden werden. Stützmauern sollen als Trockenmauern ausgebildet werden.

8 Je 1000 qm Grundstücksfläche ist eine Zisterne mit mind. sechs cbm Inhalt vorzusehen sowie eine Leitung zu die Dachentwässerung einzuleiten sei. Überfluß soll an das öffentliche Netz anzuschließen.

9 In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung darzustellen.

10 Zu jedem Bauantrag ist ein von einem Landschaftsarchitekten erstellter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11 Wasserrechtliche Vorgaben

11.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

11.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

11.3 Gegen ggf. auftretendes Schichtt- bzw. Grundwasser sowie gegen oberflächlich vom Hang abfließendes Niederschlagswasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

11.4 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

11.5 Der Umfang befestigter Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Die Flächen für landwirtschaftliche Wege sowie Geh- und Radwege sind unversiegelt bzw. mit der Möglichkeit flächiger Versickerung anzulegen.

11.6 Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist in die Regenwasserversickerungsmulden bzw. -teiche im Plangebiet einzuleiten.

12 Kartengrundlage: Vermessung durch Vermessungsbüro Eisgruber

Planfertiger: München, den .....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Inning am Holz, den .....
(Erster Bürgermeister)