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

Bebauungsplan Nr. VIIb Gewerbegebiet Adlberg
(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIIa Gewerbegebiet Adlberg)

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

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

Landschaftsplanung:

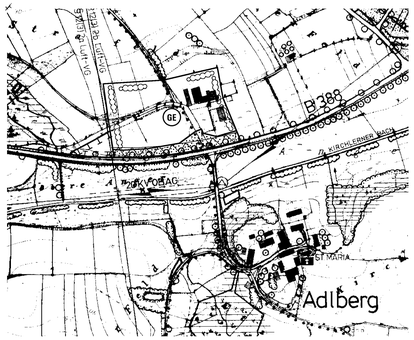
Dietrich und Mathilde Tijssen
Landschaftsarchitekten
Benedikt-Brunner-Weg 3, 94405 Landau

Plandatum 17.04.2007

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- diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Gemeinde Inning am Holz
Ausschnitt: Zweite Flächennutzungsplan-Änderung
M 1:5000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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, 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.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,5 Maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,5

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

3.5 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. höchstens zwei Vollgeschosse

3.6 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 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:
geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, Holz, mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall
Sichtbeton ist bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

5.2 Dachgestaltung

Es ist eine Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Es sind nur rote oder braune Dacheindeckungen zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer.

5.3 einzuhaltende Hauptfirstrichtung

5.4 Liegen Gebäude oder Teile von Gebäuden in dem so bezeichneten Bereich, so ist abweichend von der gem. Pkt. 5.3 festgesetzten Hauptfirstrichtung auch eine zur festgesetzten Hauptfirstrichtung rechtwinkelige Hauptfirstrichtung zulässig.

6 Höhenlage und Wandhöhe der Gebäude

6.1 OK 477,2 höchstzulässige Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden über NN; z.B. höchstens 477,2 m über NN

6.2 Liegen Gebäude oder Teile von Gebäuden in dem so bezeichneten Bereich, so ist abweichend von der gem. Pkt. 6.1 festgesetzten maximalen Höhenlage, eine maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden von 477,3 m über NN zulässig.

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

6.4 Regale im Freien dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

7 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

7.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

8 Öffentliche Verkehrsfläche

8.1 Straßenverkehrsfläche

8.2 Straßenbegrenzungslinie

8.3 70 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind, bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig, der genaue Standort ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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 beidseitig 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 Obstbäume
P Vogelkirsche (Prunus avium)
Q Stieleiche (Quercus robur)

Pflanzgröße: H 18/20

Geringe Abweichungen der Lage gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.

10.3 Strauchpflanzungen

Arten (mit Anteilen in %)

Hasel	Corylus avellana	8
Schlehdorn	Prunus spinosa	12
Weißdorn	Crataegus monogyna	10
Traubenkirsche	Prunus padus	8
Hartriegel	Cornus sanguinea	8
Hundsrose	Rosa canina	8
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10
Feldahorn	Acer campestre	6
Pfaffenhütchen	Euommus euroaeus	8
Salweide	Salix caprea	12

Pflanzgröße / Pflanzabstand: 60/80-100/150, 1,25-Meter-Raster

Geringe Abweichungen der Lage gegenüber der Planzeichnung sind zulässig.

10.4 öffentliche Grünfläche
Magerwiese: Entwicklungsziel artenreiche Mager-Glatthaferwiese auf Rohboden

10.5 Entlang der Grenze zwischen zwei Baugrundstücken ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 1 m je Baugrundstück anzulegen und zu begrünen. Für die Bepflanzung gilt: Je 40 qm Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen.
Strauchpflanzungen sind im 1,25-m-Raster auszuführen. Bei Feldhecken ist auf 30 Sträucher ein Solitärstrauch 350/400 (Feldahorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, Traubenkirsche) zu pflanzen.

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 Pkt. 10.2 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.

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

11.1 Die so festgesetzten Flächen sind gem. § 1a BauGB als Ausgleichsflächen den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

11.2 Die gem. Pkt. 11.1 festgesetzten Flächen sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des ausgleichsrelevanten Vorhabens zu bepflanzen.

12 Versorgungsanlagen

Kabelverteilerkästen sind in die Einfriedungen zu integrieren.

13 Immissionsschutz

13.1 Für das Gewerbegebiet gilt ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A) tags und 45 B(A) nachts.

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten (Nutzungsbeschränkung).

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen,dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

13.2 GE 1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung von Wohnungen im GE 1 bezeichneten Bereich Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Aufenthaltsräume (Wohnnutzung) sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so gegen den Außenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

Wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilungspegel von 45dB(A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorbebaute Wintergärten oder schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen.

Büroräume und Räume für soziale Zwecke sind so auszuführen, daß durch den von außen auffallenden Schall ein Mittelpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

13.3 Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Sehlhoff, Vilsbiburg vom 22.11.2000 (Ergänzung am 28.11.2000), Projektnr.11726 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

14 Vermaßung

14.1 5 Maßzahl in Meter, z.B. 5 m

15 Der Bebauungsplan VIIb "Gewerbegebiet Adlberg" (1. Änderung des Bebauungsplans VIIa "Gewerbegebiet Adlberg) ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans VIIa "Gewerbegebiet Adlberg" in der Fassung vom 14.01.2003.

B Nachrichtliche Übernahme

1 Anbauverbotszone

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 744 Flurstücksnummer, z.B. 744

4 478 Höhenlinie z. B. 478 m über NN

5 vorhandene Böschung

6 Regenwasserteich
Zur Speicherung bzw. Versickerung von Regenwasser mit einer Wassertiefe bis zu 200cm

7 Flachwasserbereich naturnah
Die Flachwasserbereiche sind mit einer Wassertiefe von 10-40 cm mit unregelmäßigem Bodenabtrag naturnah zu gestalten. Einsaat mit autochtonem Saatgut für Feuchtwiesen / Ufer.

8 Regenwasserablauf
Einsaat mit autochtonem Saatgut für Feuchtwiesen / Bachränder

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

10 Je 1000 qm Grundstücksfläche ist eine Zisterne mit mind. sechs cbm Fassungsvermögen einzubauen, in die die Dachentwässerung einzuleiten ist. Überläufe sind an das öffentliche Netz anzuschließen.

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

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

13 Wasserrechtliche Vorgaben

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

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

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

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

13.5 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.

13.6 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.

14 Aufenthalts- und Ruheräume (Wohnnutzung) im als GE1 bezeichneten Bereich sollten auf der der B 388 abgewandten Seite untergebracht werden

15 Beim Erdaushub ist auf Bodenfunde zu achten.

16 Es wird empfohlen den Einsatz von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zu prüfen.

17 Kartengrundlage: Vermessung durch Vermessungsbüro Eisgruber

Planfertiger: München, den .....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Inning am Holz, den .....

.....
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans VIIa wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 17.04.2007 gefaßt (§ 13 BauGB).

Den von der Bebauungsplan-Änderung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.05.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.04.2007 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.04.2007 fand in der Zeit vom 11.06.2007 bis 09.07.2007 statt (§ 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.04.2007 wurde vom Gemeinderat Inning am Holz am 10.07.2007 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am _____; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.04.2007 in Kraft (§ 10 Abs.2 BauGB).

Inning am Holz, den .....

.....
(Dr. Josef Naderer, Erster Bürgermeister)

(Siegel)